Ontario

A Guide to

A Consultation Draft
Real Estate and Business Brokers Act, 2001

Ministry of Consumer and Business Services
July 2001

102-01781/

Dear Stakeholder:

The Ministry of Consumer and Business Services (MCBS) is pleased to provide you with a copy of *A Consultation Draft of the Real Estate and Business Brokers Act, 2001* and an accompanying guide to proposed changes to current legislation.

The consultation draft is the result of public consultations held in fall 2000 on proposals for new legislation to replace the existing *Real Estate and Business Brokers Act*.

Your views are important and will assist in finalizing legislative proposals in this area. The ministry welcomes the input, advice, views and suggestions of consumers, businesses and professionals to help us meet the objective of providing better consumer protection in a way that is fair and practical for individuals and businesses involved in real estate trades.

The final section of this guide identifies how you can provide comments on the consultation draft.

Your views will be carefully considered before the government introduces any legislation. Please send your submissions by September 10, 2001. Thank you.

Yours truly,

Norman W. Sterling
Minister
Ministry of Consumer and Business Services

TABLE OF CONTENTS

I. INTRODUCTION 4

II. GENERAL 4

III. REGISTRATION REQUIREMENTS 5

IV. SPECIALIZATION 7

V. RULES OF TRADING 8

VI. DISCIPLINE COMMITTEE 10

VII. REBBA 2001 RULES 10

VIII. ENFORCEMENT 11

IX. YOUR TURN 12

A Guide to *A Consultation Draft Real Estate and Business Brokers Act, 2001*

I. Introduction

The Ministry of Consumer and Business Services is seeking your views on proposed changes to the *Real Estate and Business Brokers Act* (REBBA). Accompanying this guide is *A Consultation Draft of the Real Estate and Business Brokers Act, 2001* (REBBA 2001). Many of the changes contained in the draft Act are based on feedback to proposals found in the ministry consultation paper *The Real Estate and Business Brokers Act: Proposals for Reform*, released to stakeholders and the public last fall.

This guide provides readers with a brief outline of significant changes under consideration in the draft legislation. It also identifies many of the sections of the existing Act that have not been repeated in the draft Act, but which are under consideration for placement in the Lieutenant Governor in Council (LGIC) regulations related to the draft Act.

This consultation focuses on proposed legislative provisions. This guide does not provide detailed information about the proposed content of regulations under the draft Act. The ministry will begin work on regulations at a later date.

The paper and the related draft Act deal with proposed legislative reform. The proposals contained in this paper and the draft Act are intended solely for discussion purposes and will only become law if the Legislative Assembly passes such legislation. Copies of this guide and the draft legislation can be obtained online at www.cbs.gov.on.ca or by contacting the ministry's General Inquiry Unit at 416-326-8555 or 1-800-268-1142.

Your views are important and will assist in finalizing legislative proposals in this area. The final section of this guide identifies how you can provide comments on the REBBA 2001 and any proposals found in this guide.

II. General

Proposed legislative changes found in this guide and the attached REBBA 2001 are based on three important objectives: fairness for consumers; the desire to be responsive to the needs of both businesses and consumers; and, the desire to create a more flexible regulatory framework that can adapt to future needs in the marketplace.

As a result, the structure of the draft Act is more flexible than the existing REBBA. The LGIC regulation making power section of the draft Act (section 47) is more extensive than the regulation making authority under the existing REBBA.

Some of the provisions found in the current REBBA are proposed to be included in LGIC regulations under the draft Act. The details related to a number of the draft Act's proposed new provisions would also be found in LGIC regulations. For example, proposed disclosure requirements regarding dual agency would be set out in the LGIC regulations.

The inclusion of detailed requirements in regulations will create a more flexible regulatory instrument. This flexibility is important in order to keep pace with marketplace changes and adapt to new issues as they emerge.

III. Registration Requirements

1. Exemptions

In the current REBBA, exemptions from the requirement for registration are contained in section 5. In the draft Act this section has been removed. However, the ministry is considering reinsertion of existing exemptions into the statute, with the ability to add new exemptions through regulation making powers.

The ministry is not proposing significant changes to the following exemptions found under section 5 of the current Act, although the wording of these sections may change.

(5) Registration shall not be required in respect of any trade in real estate by,

(a) an assignee, custodian, liquidator, receiver, trustee or other person acting under the *Bankruptcy Act* (Canada), the *Corporations Act*, the *Business Corporations Act*, the *Courts of Justice Act*, the *Winding-up Act* (Canada), or to a person acting under the order of any court, or an executor or trustee selling under the terms of a will, marriage settlement or deed of trust;

(b) [amendment regarding auctioneers exemption under consideration];

(c) a person who is registered under the *Securities Act* where the trade is made in the course of and as part of the person's business in connection with a trade in securities;

(d) a bank or a loan, trust or insurance corporation trading in real estate owned or administered by the corporation;

(e) a person in respect of any mine or mining property within the meaning of the *Mining Act* or in respect of the real estate included in a Crown grant or lease, a mining claim or mineral lands under the *Mining Act* or any predecessor thereof;

(f) a full-time salaried employee of a party to a trade where the employee is acting for or on behalf of his or her employer in respect of land situate in Ontario;

(g) [amendment regarding solicitors exemption under consideration];

(h) a person, on the person's own account, in respect of the person's real estate, where such trade did not result from,

i. an offer of such person to act, in connection with such trade or any other trade, for or on behalf of the other party or one of the other parties to the trade, or

ii. a request that such person act, in connection with such trade or any other trade, for or on behalf of the other party or one of the other parties to the trade,

and the interest of such person in the real estate was acquired prior to such offer or request;

(i) a person in respect of the provision for another, for remuneration other than by commission, of all consultations, undertakings and services necessary to arrange for the routing of a right of way including the acquisition of land or interests in land for the purpose, and the person's employees engaged in the project; or

(j) a person specifically exempted by the regulations in respect of any class of trades in real estate.

With respect to exemptions found under clauses 5 (b) and 5 (g) of the current Act, that deal with auctioneers and solicitors respectively, the ministry is considering changes.

With respect to auctioneers, the exemption under clause 5(b) of REBBA currently reads:

> (5) Registration shall not be required in respect of any trade in real estate by,...
> (b) an auctioneer where the trade is made in the course of and as part of the auctioneer's duties as auctioneer;

The ministry is considering proposing amendments to this exemption that would place limitations on what duties an auctioneer could perform in conducting a real estate sale. The two policy changes under consideration are that an auctioneer would be required to place deposits related to real estate transactions into the trust account of a solicitor and that auctioneers showing properties to clients would be restricted to home previews normally associated with the conduct of an auction. Properties could only be shown to potential buyers by auctioneers following public notice of an auction and showings would normally be open to the public and conducted at set times and dates.

With respect to solicitors, the exemption under clause 5(g) currently reads:

> (5) Registration shall not be required in respect of any trade in real estate by,...
> (g) a person who is practicing as a solicitor of the Ontario Court (General Division) [Superior Court of Justice] where the trade is made in the course of and as part of the solicitor's practice;

The ministry is considering clarifying the intent of the clause. Solicitors can trade in real estate when doing so as a normal part of their solicitor's business. The proposed clarification would make it clear that a solicitor could not advertise that he or she could sell houses on behalf of clients without being registered under the Act, but could represent a client's legal interests in real estate transactions.

The ministry is also considering a proposal to add a new exemption related to leasing properties. The *Tenant Protection Act* contains consumer protection related to landlord-tenant agreements. The ministry is therefore proposing that third parties acting on behalf of landlords under the *Tenant Protection Act* would not be required to register under the draft Act where their activities were limited to arranging leases.

2. Registration Process

A significant change to the registration process proposed under the draft Act is the elimination of the current requirement applying to registered corporations that 51% of the voting rights attached to all shares of the corporation must be held by registered brokers. The ministry is proposing that this provision be eliminated and that a broker of record requirement be implemented.

Clause 10(1)(a) of the draft Act requires all registered brokers to designate an individual as the broker of record and notify the registrar of that designation. Subsection 10(2) requires the broker of record to ensure that the broker complies with the Act and the regulations. Clause 47(1)(j) empowers the LGIC to make regulations prescribing further responsibilities of a broker of record. Responsibilities could include active engagement in the management of the brokerage, management of trust accounts and ensuring proper management of documents and records.

These proposed changes reduce investment restrictions found in the current Act, while establishing clear accountability with respect to the activity of corporations registered as brokers under the Act.

The draft Act also proposes a change to provisions in the current Act dealing with re-applications. Section 15 of the draft Act would create the ability, through regulations, to prescribe a time period that must pass before a person whose registration is refused, revoked or refused for renewal may reapply for registration. The proposed change will eliminate requiring the Registrar to deal with frivolous re-applications which occasionally occur immediately following a decision to refuse or revoke a registration.

IV. Specialization

Section 7 of the draft Act prohibits registrants from holding themselves out as a specialist trading in any type of real estate unless they are certified as a specialist in accordance with the regulations.

The draft Act provides the authority to determine the criteria and process by which registrants could be certified as specialized in a particular type of trading in real estate. Clauses 47(1)(c), (d) and (e) of the draft Act empower the Lieutenant Governor in Council to make regulations:

- establishing areas of specialization;

- prescribing different educational requirements for each area;
- establishing a certification process in respect of an area of specialization;
- governing specialization in respect of registered brokers that are corporations; and
- designating an entity as the authority to develop educational requirements and accredit institutions or programs to provide specialist certification.

These proposed changes would permit registrants to hold themselves out as specialists in a particular area of real estate practice, for example, by way of advertising. If commercial real estate was designated as an area of specialization under the regulations, a registrant who wished to hold himself or herself as a specialist in that area would need to receive certification in accordance with the regulations. It is not the ministry's intention that a registrant would have to be certified as a specialist to conduct a particular type of real estate trade, but that certification would be required if the registrant intended to hold himself or herself out as a specialist in a particular area.

V. Rules of Trading

1. Trust Accounts

Section 23 of the draft Act contains a number of changes to the rules regarding trust accounts. These proposed changes address areas that the current Act is silent on and will help to ensure that parties to transactions fully understand their rights regarding trust accounts.

Subsection 23(2) of the draft Act contains a new provision requiring brokers to disclose to persons depositing trust monies the rights of that person with respect to the interest that accrues on the deposit. Subsection 23(3) provides that, unless otherwise provided by contract, all interest earned on trust monies shall attach to or follow the trust monies. In other words, unless otherwise stipulated in the contract, any interest on a deposit would go to the purchase price on a deal that was successfully transacted. In situations where the deposit was returned to the buyer, unless otherwise provided in the contract, any interest earned on the deposit would be returned as well.

Subsection 23(4) of the draft Act sets out what happens to unclaimed trust monies held by brokers where entitlement to the money has not been determined or is unclear. Under the current REBBA, brokers forward unclaimed trust money to the Real Estate Council of Ontario (RECO) only in situations where title to the unclaimed money is clear but the person cannot be located. In situations where there is no clear title to the unclaimed trust amount, currently brokers hold the monies in trust in perpetuity.

Subclause 47(1)(s)(ii) of the draft Act empowers the LGIC to make regulations setting out the manner in which trust accounts are wound down when a broker's registration ends.

With respect to uses of unclaimed trust monies, the draft Act does not propose changes to the current situation, which is that RECO, as the designated administrative authority, holds unclaimed monies and processes claims as they are received. The ministry is, however, considering two changes in this area. The first proposal is to allow RECO to utilize interest on the unclaimed trust monies held to cover the costs of administering the fund and processing claims. The second proposal is that periodically, for example every five years, RECO would transfer unclaimed trust monies to the government. Individuals would continue to maintain their ability to make a claim for the return of an unclaimed trust amount even after it had been transferred to the government.

2. False Information

Sections 33 and 34 of the draft Act contain provisions prohibiting registrants from falsifying information or furnishing false information, or assisting others in falsifying information or furnishing false information, related to a trade in real estate. While a registrant under the current REBBA could face suspension or revocation of registration for such activity (registrants are required to conduct their business with honesty and integrity), registrants under the draft Act could be prosecuted for violating these new proposed sections.

3. Dual Agency

Clause 47(1)(t) of the draft Act empowers the LGIC to make regulations:

> "prescribing requirements that must be met for a salesperson or broker to represent more than one party in a trade, including determining what constitutes dual agency and what information must be disclosed to the parties or potential parties to the trade;"

This proposed new regulation making power would recognize dual agency in the context of real estate transactions and provide rules for when and what should be disclosed to parties in dual agency situations.

4. Provisions Proposed for Inclusion in the Regulations

The existing *Real Estate and Business Brokers Act* contains a number of provisions which have been eliminated from the draft Act, but which the ministry proposes to include in the regulations.

These include the following sections of the current REBBA:

- Section 19 dealing with books and records to be kept;
- Section 23 dealing with an action for commission or remuneration;
- Section 24 dealing with promises to resell, etc.;
- Section 28 dealing with advertising;
- Section 33 dealing with statements to be delivered in the purchase of a business;
- Section 35 dealing with an agreement to list real estate with a broker; and
- Section 36 dealing with agreements to sell and purchase.

VI. Discipline Committee

Under section 16 of the draft Act, the registrar may forward complaints to a discipline committee. Section 18 of the draft Act requires a discipline committee to be established to hear and determine whether brokers or salespersons have failed to act in a professional manner as defined in a code of ethics established by the Minister (see REBBA 2001 Rules below). Section 18 also requires that an appeals committee be established to consider, in accordance with the regulations, appeals from the discipline committee.

Under section 18 of the draft Act, the discipline committee may require registrants to take further educational courses or may impose fines on registrants of up to $25,000. Matters warranting a review regarding potential suspension or revocation of registration would need to be dealt with by the registrar.

Clause 47(1)(m) of the draft Act provides the ability to make regulations governing the composition and manner of appointment of members of the discipline and appeals committee. Clause 47(1)(n) of the draft Act provides the ability to make regulations regarding the manner and frequency by which decisions of the discipline committee and appeals committee are made available to the public.

VII. REBBA 2001 Rules

Consistent with the focus on improved consumer protection and greater regulatory flexibility, section 46 of the draft Act permits the Minister to make rules in a number of areas. Under this section the Minister may make rules in three areas:

(1) for the protection of consumers in areas relating to trading real estate as may be prescribed by the Lieutenant Governor in Council;
(2) establishing a code of ethics setting out what constitutes acting in a professional manner; and
(3) governing the jurisdiction and procedures of any committee established under the Act.

Section 46 of the draft Act also provides that the Minister may delegate to the board of the designated administrative authority (presently the Real Estate Council of Ontario) the power to make some or all of the rules under the section, subject to the approval of the Minister. This section also provides that if there is a conflict between any rule made under this section and a regulation made under section 47, that the regulation would prevail.

The proposed introduction of this rule making power would create greater flexibility in the administration of the statute by providing an opportunity for RECO, the designated administrative authority, to provide input regarding consumer protection initiatives.

VIII. Enforcement

1. False Advertising

The draft Act contains new provisions related to the issue of false or misleading advertising. Section 36 of the draft Act prohibits registrants from making false, misleading or deceptive statements in advertisements or other materials. This means that registrants could be prosecuted for false or misleading advertising in relation to trading in real estate.

Section 37 of the draft Act provides that where the registrar believes, on reasonable grounds, that a broker or salesperson is making a false or deceptive statement in any advertisement, circular, pamphlet or similar material, the registrar can order the broker or salesperson to stop the use of such material. The section also allows the registrar to order the broker or salesperson to retract the statement or publish a correction. While the registrar's order can be appealed to the Licence Appeal Tribunal, it takes effect immediately. The Tribunal may grant a stay until the registrar's order becomes final.

These sections provide more flexibility with respect to false advertising than the current REBBA. While under the current REBBA, the registrar can order the immediate cessation of a false or misleading advertisement by a broker, a correction or retraction cannot be ordered. As well, under the current REBBA, false advertising is not a prosecutable offence.

The ministry's consultation paper *The Real Estate and Business Brokers Act – Proposals for Reform* (September 2000) asked readers whether all businesses that advertise real estate, including those that are not registered under REBBA, should be subject to REBBA's advertising provisions. The ministry has determined that real estate advertising with respect to REBBA non-registrants should be considered in the context of general consumer law.

2. Offences

The draft Act contains fines for individuals of up to $50,000 and for corporations of up to $250,000. In the current REBBA, the upper limits of these fine amounts are $25,000 and $100,000 respectively. The draft Act also contains a maximum term of imprisonment of two years less a day in comparison to the existing Act which contains a maximum term of imprisonment of up to one year.

Consistent with its proposals for consumer laws generally, the ministry is proposing stiffer maximum penalties as a deterrent for those convicted of violations under a statute.

3. Immediate Suspensions

Section 13 of the draft Act gives the registrar the ability, where he or she considers it in the public interest, to temporarily suspend the registration when proposing to suspend or revoke the registration in accordance with section 12. This temporary and immediate suspension would expire 15 days after a written request for a hearing was received by the Licence Appeal Tribunal. If, however, the Tribunal commenced a hearing within the 15-day period, the Tribunal could continue or lift the immediate suspension.

IX. Your Turn

The ministry is seeking your views on *A Consultation Draft of the Real Estate and Business Brokers Act, 2001*. We need input, advice, views and suggestions of consumers, businesses and professionals, by September 10, 2001, to help us ensure the proposal is meeting the objective of providing better consumer protection in a way that is fair and practical for individuals and businesses involved in real estate trades.

The Ministry of Consumer and Business Services thanks you for taking the time to read this paper and draft Act and would very much appreciate your input.

You may send comments on the draft Act or any proposals contained in this guide by mail, fax or e-mail.

Ministry of Consumer and Business Services
A Consultation Draft Real Estate and Business Brokers Act, 2001
250 Yonge Street, 35th Floor
Toronto, Ontario M5B 2N5

Fax: (416) 326-8885

E-mail: rebba2001@cbs.gov.on.ca

This paper and the consultation draft act can be reviewed online at www.cbs.gov.on.ca

The Ministry of Consumer and Business Services has been directed to consult with the public in respect of *A Consultation Draft of the Real Estate and Business Brokers Act, 2001*. Any personal information you provide is subject to the *Freedom of Information and Protection of Privacy Act*. The information will be used to assist us in conducting and evaluating the results of the consultation, which may involve disclosing your comments to other participants, institutions and interested parties during and after the consultation. Your name will not be disclosed without your consent.

If you have any questions about the collection, use or disclosure of this information, please contact:

The Freedom of Information and Privacy Coordinator
Ministry of Consumer and Business Services
(416) 326-8470

Ontario

Guide de

l'Avant-projet de la Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier

Ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises
Juillet 2001

Madame, Monsieur,

Au nom du ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises, je vous présente avec plaisir une copie des Propositions de réforme de la *Loi sur le courtage commercial et immobilier* ainsi que le guide de l'avant projet de loi qui s'y rattache.

Les propositions formulées ici dérivent des consultations publiques organisées l'automne dernier en vue de remplacer la présente *Loi sur le courtage commercial et immobilier*.

Votre intervention nous tient à cœur car, en tant que consommateurs, entreprises et professionnels, vos observations nous aideront à faire en sorte que la nouvelle loi réponde à l'objectif visé, celui d'assurer une meilleure protection du consommateur dans les conditions équitables et pratiques aussi bien pour les particuliers que pour les entreprises engagés dans les transactions immobilières.

Vous trouverez dans la dernière partie du présent guide des précisions quant à la manière d'acheminer vos observations.

Je tiens à préciser qu'elles seront examinées avec soin avant que le gouvernement ne dépose son projet de loi et vous invite donc à nous les transmettre d'ici le 10 septembre 2001.

Je vous remercie d'avance, Madame, Monsieur, de l'intérêt que vous portez au présent document.

Norman W. Sterling
Ministre
Ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises

TABLE DES MATIÈRES

I. INTRODUCTION 4

II. CONTEXTE 4

III. EXIGENCES D'INSCRIPTION 5

IV. SPÉCIALISATION 8

V. RÈGLES DES OPÉRATIONS 9

VI. COMITÉ DE DISCIPLINE 10

VII. RÈGLES DE LA LCCI 2001 11

VIII. EXÉCUTION 12

IX. À VOUS LA PAROLE 13

Guide de l'*Avant-projet de la Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*

I. Introduction

Le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises sollicite vos opinions sur les modifications proposées à la *Loi sur le courtage commercial et immobilier* (LCCI). Un *Avant-projet de la Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier* (LCCI 2001) est joint au présent guide. Bon nombre de modifications contenues dans l'avant-projet de loi sont le résultat des rétroactions aux propositions énoncées dans le document de consultation du ministère *Loi sur le courtage commercial et immobilier : propositions de réforme*, distribuée aux parties intéressées et au public l'automne dernier.

Le présent guide donne au lecteur un bref aperçu des modifications importantes de l'avant-projet présentement à l'étude. Il précise également plusieurs des articles de la Loi actuelle qui n'ont pas été répétés dans l'avant projet de loi mais qu'on envisage d'ajouter aux règlements du lieutenant-gouverneur en conseil (LGC) relatifs à l'avant-projet de loi.

La présente consultation met l'accent sur les dispositions législatives proposées. Ce guide ne donne pas de renseignements détaillés sur le contenu proposé aux règlements afférents à l'avant-projet de loi. Le ministère entreprendra plus tard le travail de réglementation.

Le présent document et l'avant-projet de loi auquel il se rapporte traitent de la réforme proposée à la loi. Les propositions contenues dans ce document et dans l'avant-projet de loi sont seulement aux fins de discussion et n'auront force de loi que si l'Assemblée législative les adopte. On peut obtenir une copie du présent guide et de l'avant-projet de loi à www.cbs.gov.on.ca ou en communiquant avec le Service d'information du ministère au 416- 326-8555 ou 1-800-268-1142.

Votre opinion est importante. Elle nous aidera à finaliser les propositions législatives dans ce domaine. La dernière partie du présent guide vous indique comment apporter vos commentaires au sujet de la LCCI 2001 et de toute proposition contenue dans le présent guide.

II. Contexte

Les modifications à la loi proposées dans le présent guide et dans la LCCI 2001 ci-jointe se fondent sur trois objectifs importants : le désir d'être équitable envers les consommateurs, le désir d'être sensible aux besoins à la fois des entreprises et des consommateurs et le désir de créer un cadre réglementaire plus souple pouvant s'adapter aux besoins futurs du marché.

Par conséquent, la structure de l'avant-projet de loi est plus souple que la présente LCCI. La réglementation du LGC accorde plus de pouvoirs de règles dans l'avant-projet (article 47) que dans la réglementation ayant force exécutoire dans la LCCI existante.

L'avant-projet de loi propose que certaines des dispositions contenues dans la présente LCCI soient incluses dans les règlements du LGC. Les détails relatifs à certaines des nouvelles dispositions proposées dans l'avant-projet seraient également inclus dans les règlements du LGC. Par exemple, les exigences de divulgation proposées au sujet du mandat double seraient établies dans les règlements du LGC.

L'inclusion des exigences détaillées dans les règlements créera un instrument de réglementation plus souple. Cette souplesse est importante en raison de l'évolution du marché et afin de s'adapter aux nouveaux problèmes lorsqu'ils surviennent.

III. Exigences d'inscription

1. Exceptions

Dans la présente LCCI, l'exigence d'inscription est contenue à l'article 5. Dans l'avant-projet de loi, cet article a été enlevé. Toutefois, le ministère envisage de réinsérer les exceptions existantes dans la loi en se dotant de la capacité d'ajouter de nouvelles exceptions par pouvoir de réglementation.

Le ministère ne propose pas de modifications importantes aux exceptions suivantes énoncées à l'article 5 de la loi actuelle, bien que le libellé de ces articles puisse changer.

(5) L'inscription n'est pas exigée à l'égard des opérations portant sur des biens immeubles effectuées par :

a) le cessionnaire, le gardien, le liquidateur, le séquestre, le syndic ou autre personne qui agit aux termes de la *Loi sur la faillite* (Canada), de la *Loi sur les personnes morales*, de la *Loi sur les sociétés par actions*, de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*, de la *Loi sur les liquidations* (Canada), ou la personne qui exécute une ordonnance du tribunal, ou l'exécuteur testamentaire ou le fiduciaire qui effectue une vente aux termes d'un testament, d'un arrangement matrimonial ou d'un acte de fiducie;

b) l'encanteur qui effectue l'opération dans l'exercice de ses fonctions;

c) la personne inscrite aux termes de la *Loi sur les valeurs mobilières* qui effectue l'opération dans l'exercice de son commerce relativement à une opération sur valeurs mobilières;

d) la banque ou la société de prêt, de fiducie ou d'assurance qui effectue une opération portant sur un bien immeuble dont la société est propriétaire ou dont elle assure la gestion;

e) une personne à l'égard d'une mine ou à une propriété minière au sens de la *Loi sur les mines* ou à l'égard des biens immeubles compris dans une concession ou un bail de la Couronne, un claim ou un fonds minier aux termes de la *Loi sur les mines* ou d'une loi que celle-ci remplace;

f) un salarié à temps plein employé par une partie à une opération si cet employé agit pour le compte de son employeur à l'égard d'un bien-fonds situé en Ontario;

g) la personne qui agit à titre de procureur de la Cour de l'Ontario (Division générale) si l'opération est effectuée dans l'exercice de ses fonctions;

h) une personne, pour son compte, à l'égard de son bien immeuble, si l'opération n'a pas résulté, selon le cas :

(i) d'une offre de cette personne d'agir, relativement à cette opération ou à une autre opération, pour le compte de l'autre partie à l'opération ou de l'une des autres parties à l'opération,

(ii) d'une demande visant à ce que cette personne agisse, relativement à cette opération ou à une autre opération, pour le compte de l'autre partie à l'opération, ou de l'une des autres parties à l'opération,

et que l'intérêt de cette personne dans le bien immeuble a été acquis avant l'offre ou la demande;

i) une personne à l'égard de la fourniture à une autre personne, contre rémunération autre qu'une commission, de consultations, d'ouvrages et de services nécessaires à l'aménagement d'une emprise, y compris l'acquisition à cette fin d'un bien-fonds ou de droits fonciers, et ses employés qui participent à l'entreprise;

j) la personne dispensée expressément par les règlements à l'égard de quelque catégorie d'opérations portant sur des biens immeubles.

En ce qui a trait aux exceptions contenues dans les alinéas 5 (b) et 5 (g) de la loi actuelle concernant les encanteurs et les procureurs respectivement, le ministère considère certaines modifications.

En ce qui concerne les encanteurs, l'exception en vertu de l'alinéa 5(b) de la LCCI se lit présentement :

(5) L'inscription n'est pas exigée à l'égard des opérations portant sur des biens immeubles effectuées par :

b) l'encanteur qui effectue l'opération dans l'exercice de ses fonctions;

Le ministère envisage de proposer des modifications à cette exception qui imposeraient des limites aux fonctions que peut exercer un encanteur dans la conduite d'une vente immobilière. Les deux modifications de politique à l'étude sont qu'un encanteur serait tenu de placer les dépôts relatifs à des transactions immobilières dans le compte en fiducie d'un procureur et que les encanteurs qui montrent des biens immeubles à des clients devraient se limiter au genre de visites normalement tenues dans le cadre d'un encan. Les biens immeubles ne peuvent être montrés aux acheteurs potentiels par des encanteurs qu'à la suite de la publication d'un avis public d'encan et les visites seraient normalement ouvertes au public et effectuées à des heures et dates déterminées.

En ce qui a trait aux procureurs, l'exception en vertu de l'alinéa 5(g) se lit présentement :

(5) L'inscription n'est pas exigée à l'égard des opérations portant sur des biens immeubles effectuées par :

g) la personne qui agit à titre de procureur de la Cour de l'Ontario (Division générale) si l'opération est effectuée dans l'exercice de ses fonctions;

Le ministère se propose de clarifier l'intention de cet alinéa. Les procureurs peuvent effectuer des transactions immeubles lorsque l'opération est effectuée dans l'exercice normal des opérations de procureur. La modification proposée clarifierait qu'un procureur ne peut annoncer qu'il peut vendre des immeubles au nom de clients sans être inscrit en vertu de la loi mais qu'il peut représenter les intérêts d'un client dans une opération immobilière.

Le ministère considère aussi une proposition d'ajouter une nouvelle exception à l'égard de la cession à bail de biens immeubles. La *Loi sur la protection des locataires* prévoit des mesures de protection des consommateurs dans les ententes entre locateurs et locataires. Par conséquent, le ministère propose que les tierces parties agissant au nom des locateurs en vertu de la *Loi sur la protection des locataires* ne soient pas tenues de s'inscrire en vertu de l'avant-projet de loi lorsque leurs activités se limitent à faire les arrangements en matière de baux.

2. Processus d'inscription

Une modification importante au processus d'inscription proposée en vertu de l'avant-projet de loi concerne l'élimination de l'exigence actuelle s'appliquant aux personnes morales à capital-actions que 51 pour cent des droits de vote rattachés à toutes les actions en cours de la personne morale sont des courtiers inscrits. Le ministère propose que cette disposition soit abrogée et qu'une exigence de désignation d'un courtier responsable soit imposée.

L'alinéa 10(1)(a) de l'avant-projet exige que tous les courtiers inscrits désignent un particulier comme courtier responsable et avise le registrateur de son identité. Le paragraphe 10(2) exige que le courtier responsable veille à ce que le courtier inscrit se conforme à la loi et aux règlements. L'alinéa 47(1)(j) donne pouvoir de réglementation au LGC de prescrire les responsabilités qui incombent à un courtier responsable. Ces responsabilités pourraient inclure un engagement actif dans la gestion de la société de courtage, la gestion de comptes en fiducie et la surveillance de la gestion des documents et des dossiers.

Ces modifications proposées réduisent les restrictions d'investissement présentes dans la loi actuelle tout en établissant des responsabilités claires en ce qui touche l'activité des personnes morales inscrites comme courtiers en vertu de la loi.

L'avant-projet de loi propose aussi une modification aux dispositions de la loi actuelle au sujet des demandes ultérieures. L'article 15 de l'avant-projet donnerait la possibilité, par voie de règlement, de prescrire un délai avant qu'une personne dont l'inscription est refusée ou révoquée ou à qui est refusé le renouvellement de son inscription ne puisse présenter une nouvelle demande d'inscription. La modification proposée dégagerait le registrateur de l'obligation d'étudier les demandes frivoles qui sont parfois présentées immédiatement après qu'une décision de refuser ou de révoquer une inscription a été rendue.

IV. Spécialisation

L'article 7 de l'avant-projet de loi interdit aux courtiers inscrits de se faire passer pour des spécialistes en opérations portant sur un type quelconque de biens immeubles à moins d'être agréés à titre de spécialistes en opérations dans ce domaine de spécialisation conformément aux règlements.

L'avant-projet de loi donne le pouvoir de déterminer les critères et le processus par lequel les courtiers inscrits peuvent être agréés à titre de spécialistes dans un domaine donné de transaction de biens immeuble. Les alinéas 47(1)(c), (d) et (e) de l'avant-projet de loi donne au lieutenant-gouverneur en conseil le pouvoir d'établir des règlements :

- qui établissent des domaines de spécialisation;
- qui prescrivent les exigences en matière de formation pour chaque domaine;
- qui établissent un processus d'agrément à l'égard d'un domaine de spécialisation;
- qui régissent la spécialisation dans le cas des courtiers inscrits qui sont des personnes morales; et
- désigner une entité comme organisme chargé d'élaborer les exigences en matière de formation et d'agréer les établissements ou les programmes d'agrément des spécialistes.

Ces changements proposés permettraient aux courtiers inscrits de se présenter à titre de spécialistes dans des domaines d'activités particuliers, par exemple, dans la publicité. Si l'immobilier commercial était désigné comme domaine de spécialisation en vertu des règlements, un courtier inscrit qui désirerait se faire passer pour un spécialiste dans ce domaine devrait obtenir un agrément en conformité des règlements. L'intention du Ministère n'est pas d'exiger qu'un courtier inscrit soit agréé comme spécialiste pour pouvoir faire des opérations dans un domaine spécialisé, mais d'exiger un agrément de spécialiste si un courtier inscrit a l'intention de se faire passer pour un spécialiste dans un domaine donné.

V. Règles des opérations

1. Comptes en fiducie

L'article 23 de l'avant-projet de loi contient quelques modifications aux règles concernant les comptes en fiducie. Ces propositions de modification visent des domaines qui ne sont pas couverts par la loi actuelle et visent à assurer que les parties engagées dans des transactions comprennent pleinement leurs droits en ce qui a trait aux comptes en fiducie.

Le paragraphe 23(2) de l'avant-projet de loi contient une nouvelle disposition exigeant que les courtiers divulguent aux personnes qui déposent des sommes en fiducie leurs droits à l'égard des intérêts courus. Le paragraphe 23(3) prévoit que, sauf disposition contraire d'un contrat, tous les intérêts sur les sommes détenues en fiducie s'y rattachent. Autrement dit, sauf disposition contraire d'un contrat, tous les intérêts sur les sommes détenues en fiducie s'appliquent au prix d'achat d'une opération menée avec succès. Dans les situations où les sommes déposées sont remises à l'acheteur, sauf disposition contraire d'un contrat, tous les intérêts sur les sommes détenues en fiducie doivent aussi être remis à l'acheteur.

Le paragraphe 23(4) de l'avant-projet de loi prévoit les dispositions à appliquer lorsque le courtier détient des sommes en fiducie et qu'il ne peut être établi qui y a droit ou que cela ne peut être précisé avec certitude. En vertu de la LCCI actuelle, les courtiers versent les fonds non réclamés au Conseil ontarien de l'immobilier (COI) seulement lorsque le titre est clair mais que la personne y ayant droit ne peut être trouvée. Dans les situations où le titre n'est pas clair, les courtiers peuvent présentement détenir les fonds non réclamés à perpétuité.

Le sous-alinéa 47(1)(s)(ii) de l'avant-projet de loi donne pouvoir au LGC d'établir les règlements sur la manière de fermer les comptes en fiducie lorsque l'inscription d'un courtier prend fin.

En ce qui a trait à l'utilisation de sommes en fiducie non réclamées, l'avant-projet de loi ne propose aucune modification à la situation actuelle, à savoir que le COI, à titre d'autorité administrative désignée, détient les fonds non réclamés et traite les demandes sur réception. Toutefois, le ministère envisage deux changements dans ce domaine. La première proposition consiste à permettre au COI d'utiliser l'intérêt sur les sommes en fiducie non réclamées pour couvrir les frais d'administration du fonds et de traitement des demandes. La seconde proposition serait que le COI transfère périodiquement, par exemple à tous les cinq ans, les fonds en fiducie non réclamés au gouvernement. Les particuliers conserveraient le droit de réclamer la remise de toute somme en fiducie non réclamée même après le transfert de ces fonds au gouvernement.

2. Faux renseignements

Les articles 33 et 34 de l'avant-projet de loi contiennent des dispositions qui interdisent aux courtiers inscrits de falsifier des renseignements ou de fournir de faux renseignements ou d'aider à falsifier des renseignements ou à fournir de faux renseignements ayant trait à une opération immobilière. Alors qu'une personne inscrite est passible, en vertu de la LCCI actuelle, d'une suspension ou d'une révocation de son inscription pour une telle activité (les personnes inscrites sont tenues de mener leurs opérations avec honnêteté et intégrité), les personnes inscrites en vertu de l'avant-projet de loi pourraient être poursuivies pour violation de ces nouveaux articles proposés.

3. Mandat double

L'alinéa 47(1)(t) de l'avant-projet de loi autorise le LGC de réglementer :

> « prescrire les exigences qui doivent être remplies pour qu'un agent immobilier ou un courtier puisse représenter plus d'une partie dans une opération, y compris déterminer ce qui constitue un mandat double et les renseignements qui doivent être divulgués aux parties effectives ou éventuelles à l'opération; »

Ce nouveau règlement proposé aurait pouvoir de déterminer ce qui constitue un mandat double dans le contexte des opérations immobilières et de fournir des règles à l'égard de ce qui devrait être divulgué aux parties dans les situations de mandat double.

4. Dispositions proposées aux fins d'inclusion dans les règlements

La *Loi sur le courtage commercial et immobilier* contient diverses dispositions qui ont été éliminées de l'avant-projet de loi mais que le ministère se propose d'inclure dans les règlements :

Ces dispositions comprennent les articles suivants de la LCCI actuelle :

- Article 19 traitant de la tenue des livres et registres;
- Article 23 traitant de l'action en recouvrement d'une commission ou autre rémunération;
- Article 24 traitant des promesses de revente, etc.;
- Article 28 traitant de la publicité;
- Article 33 traitant des états à remettre en cas d'achat d'un commerce;
- Article 35 traitant d'une convention d'inscription d'un bien immeuble avec un courtier; et
- Article 36 traitant des conventions de vente et d'achat.

VI. Comité de discipline

En vertu de l'article 16 de l'avant-projet de loi, le registrateur peut renvoyer des plaintes à un comité de discipline. L'article 18 de l'avant-projet de loi exige qu'un comité de discipline soit établi afin d'entendre et de déterminer si un courtier ou un agent immobilier n'a pas agi d'une façon professionnelle au sens du code de déontologie

qu'établit le ministre (voir Règles de la LCCI 2001 ci-après). L'article 18 exige également qu'un comité d'appel soit institué pour entendre, conformément à la procédure prescrite, des appels des décisions du comité de discipline.

En vertu de l'article 18 de l'avant-projet de loi, le comité de discipline peut exiger que les personnes inscrites suivent d'autres cours de formation ou peut imposer aux personnes inscrites des amendes jusqu'à concurrence de 25 000 $. Les questions justifiant une revue concernant la possibilité d'une suspension ou d'une révocation d'inscription devraient être traitées par le registrateur.

L'alinéa 47(1)(m) de l'avant-projet de loi donne le pouvoir d'établir les règlements qui régissent la composition et le mode de nomination des membres du comité de discipline et du comité d'appel. L'alinéa 47(1)(n) de l'avant-projet de loi donne le pouvoir de traiter de la manière dont les décisions du comité de discipline et du comité d'appel sont mises à la disposition du public et de la fréquence à laquelle elles le sont.

VII. Règles de la LCCI 2001

Conformément à son objectif d'améliorer la protection offerte aux consommateurs et d'assouplir le cadre de réglementation, l'article 46 de l'avant-projet de loi permet au ministre de passer des règlements dans divers domaines. En vertu de cet article, le ministre peut traiter par règles de trois domaines :

(1) traiter la protection des consommateurs dans les domaines qui se rapportent aux opérations immobilières et que prescrit le lieutenant-gouverneur en conseil;
(2) établir un code de déontologie pour déterminer ce qui constitue une conduite professionnelle; et
(3) régir la compétence et la procédure de tout comité constitué en application de la loi.

L'article 46 de l'avant-projet de loi prévoit également que le ministre pourra déléguer au conseil d'administration de l'organisme d'application désigné (présentement le Conseil ontarien de l'immobilier) le pouvoir d'établir, sous réserve de son approbation, certaines ou la totalité des règles visées au présent article. Cet article prévoit également que s'il y a conflit entre toute règle établie en vertu de cet article et un règlement établi en vertu de l'article 47, le règlement l'emporte sur la règle.

L'introduction de ce pouvoir de réglementation donnerait plus de souplesse dans l'administration de la loi en donnant l'occasion au COI, l'organisme ayant l'autorité administrative déléguée, de faire des recommandations au sujet des initiatives de protection du consommateur.

VIII. Exécution

1. Publicité mensongère

L'avant-projet de loi contient de nouvelles dispositions au sujet de la publicité mensongère ou trompeuse. L'article 36 de l'avant-projet de loi interdit aux personnes inscrites de faire des assertions fausses, trompeuses ou mensongères dans des annonces ou autres documents de publicité. C'est donc dire que les personnes inscrites pourraient être poursuivies pour publicité fausse ou mensongère en rapport avec des opérations immobilières.

L'article 37 de l'avant-projet de loi prévoit que si le registrateur a des motifs raisonnables de croire qu'un courtier ou un agent immobilier fait une assertion fausse, mensongère ou trompeuse dans une annonce, une circulaire, une brochure ou un document semblable, il peut ordonner la cessation de l'utilisation de ces documents. L'article permet aussi au registrateur d'ordonner au courtier ou à l'agent immobilier de retirer l'assertion ou de publier une correction de même importance que l'original. Bien que l'ordonnance du registrateur puisse faire l'objet d'un appel, elle entre en vigueur immédiatement. Toutefois, le Tribunal peut surseoir à son exécution jusqu'à ce qu'elle devienne définitive.

Ces articles donnent à l'avant-projet de loi plus de souplesse, en ce qui touche la publicité trompeuse, que la LCCI actuelle. Bien que la LCCI actuelle donne au registrateur le pouvoir d'ordonner la cessation immédiate d'une annonce mensongère ou trompeuse, le registrateur ne peut ordonner la publication d'une correction ou d'une rétraction. De plus, en vertu de la LCCI actuelle, la publicité mensongère n'est pas une infraction passible de poursuite.

Le document de consultation du ministère *La loi sur le courtage commercial et immobilier – Propositions de réforme* (septembre 2000) demandait aux lecteurs si tous les commerces qui annoncent dans le domaine de l'immobilier, y compris ceux qui ne sont pas inscrits en vertu de la LCCI, devraient être assujettis aux dispositions de la LCCI en matière de publicité. Le ministère a déterminé que la publicité dans l'immobilier par des personnes non inscrites à la LCCI devrait être considérée dans le contexte général de la loi sur la consommation.

2. Infractions

L'avant-projet de loi prévoit des amendes aux particuliers pouvant atteindre 50 000 $ et aux personnes morales pouvant atteindre 250 000 $. En vertu de la LCCI actuelle, les limites maximales de ces amendes sont de 25 000 et 100 000 $ respectivement. L'avant-projet de loi prévoit aussi une peine d'emprisonnement maximum de deux ans moins un jour lors que la loi actuelle prévoit une peine d'emprisonnement maximum d'un an.

Conformément à ses propositions de protection des consommateurs, le ministère propose, comme mesure de dissuasion, des peines maximales plus sévères contre les personnes trouvées coupables d'infraction aux lois.

3. Suspensions immédiates

L'article 13 de l'avant-projet de loi donne au registrateur la possibilité, s'il le juge dans l'intérêt du public, de suspendre provisoirement une inscription s'il a l'intention de suspendre ou de révoquer une inscription en vertu de l'article 12. Cette suspension provisoire et immédiate expire 15 jours après la réception d'une demande écrite d'audience par le Tribunal d'appel en matière de permis. Toutefois, si l'audience a débuté pendant ce délai, le Tribunal peut proroger la date d'expiration jusqu'à sa conclusion.

IX. À vous la parole

Le ministère sollicite vos opinions afférentes à *l'Avant-projet de la loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*. En tant que consommateurs, entreprises et professionnels, vos commentaires, conseils et suggestions nous tiennent vraiment à cœur et nous vous invitons à nous les communiquer d'ici le 10 septembre 2001. En somme, votre intervention nous aidera à faire en sorte que les propositions répondent à l'objectif visé, celui d'assurer une meilleure protection du consommateur et ce de manière équitable et pratique aussi bien pour les particuliers que pour les entreprises engagés dans les opérations immobilières.

Le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises vous remercie d'avoir consacré un peu de votre temps à la lecture du présent document et de l'avant-projet de loi. Il apprécierait grandement vos commentaires.

Vous pouvez nous transmettre vos commentaires par courrier ordinaire à l'adresse, télécopieur ou courrier électronique suivante :

Ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises
Avant-projet de la loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier
250, rue Yonge, 35^{e} étage
Toronto, Ontario M5B 2N5

Télécopieur : (416) 326-8885

Courrier électronique : rebba2001@cbs.gov.on.ca

Le présent document et l'avant-projet de loi sont affichés en ligne à www.cbs.gov.on.ca

Le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises a reçu instruction de consulter le public au sujet de l'*Avant-projet de la loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*. Tous les renseignements personnels que vous pourriez fournir sont assujettis à la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*. Les renseignements seront utilisés pour nous aider à évaluer les résultats de notre consultation, ce qui pourrait comprendre la divulgation de vos commentaires à d'autres participants, établissements et parties intéressées durant et après la consultation. Cependant, votre nom ne sera pas divulgué sans votre consentement.

Si vous avez des questions au sujet de la collecte, de l'utilisation ou de la divulgation de ces renseignements, veuillez communiquer avec le :

Coordonnateur de l'accès à l'information et la protection de la vie privée
Ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises
(416) 326-8470

A Consultation Draft of the Real Estate and Business Brokers Act, 2001

proposed by the
Ministry of Consumer and Business Services

This Consultation Draft is intended to facilitate constructive dialogue concerning its contents.

Note that it will only become law if the Legislative Assembly passes the legislation.

Consultation Draft

Real Estate and Business Brokers Act, 2001

CONTENTS

1. Definitions
2. Director
3. Registrar
4. Prohibition against trade in real estate unless registered
5. Prohibition against multiple offices unless registered
6. Duty of broker
7. Specialist certification
8. Registration
9. Registration of corporation
10. Broker of record
11. Refusal to register or renew, suspension, etc.
12. Notice re: refusal, suspension, etc.
13. Immediate suspension
14. Service requirements for hearing request
15. Further application
16. Complaints
17. Inspection
18. Discipline proceedings
19. Investigation by director
20. Report
21. Matters confidential
22. Freeze order
23. Trust account
24. Notice of changes to registrar
25. Registration a requirement to bring action
26. Carrying on business as sole proprietor
27. Notification of registration required
28. Unregistered persons
29. Restrictions re: employees
30. Restrictions re: salespersons
31. Statement respecting interest
32. Prohibition re: breaking contract
33. False information
34. Furnishing false information
35. Type of commission prohibited

36. False advertising
37. Order of registrar re: false advertising
38. Service
39. Fees
40. Restraining orders
41. Offence
42. Orders for compensation, restitution
43. Default in payment of fines
44. Certificate as evidence
45. List of registered persons
46. Rules
47. Regulations

REPEAL AND AMENDMENTS TO OTHER STATUTES

48. Repeal of the *Real Estate and Business Brokers Act*
49. Amendment to the *Business Practices Act*
50. Amendment to the *Collection Agencies Act*
51. Amendment to the *Consumer Reporting Act*
52. Amendment to the *Licence Appeal Tribunal Act, 1999*
53. Amendment to the *Ministry of Consumer and Business Services Act*
54. Amendment to the *Mortgage Brokers Act*
55. Amendment to the *Motor Vehicle Dealers Act*
56. Amendment to the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996*
57. Amendment to the *Toronto Islands Residential Community Stewardship Act, 1993*
58. Amendment to the *Travel Industry Act*

COMMENCEMENT

59. Commencement

Definitions

1. In this Act,

"administrative authority" has the same meaning as in the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996;* ("organisme d'application")

"broker" means a person who, on behalf of others, for compensation or reward or the expectation of such, alone or through one or more salespersons or brokers, trades in real estate or holds himself, herself or itself out as such; ("courtier")

"business" means an undertaking carried on for gain or profit and includes any interest in such undertaking; ("commerce")

"Minister" means the Minister of Consumer and Business Services; ("ministre")

"officer" includes the chair and vice-chair of the board of directors, the president and vice-president, the secretary and assistant secretary, the treasurer and assistant treasurer and the general manager of the corporation or a partner or general manager of a partnership, any other individual designated as an officer by by-law or resolution or any other individual who performs functions for the corporation normally performed by an individual occupying such office and the manager of the real estate department of a trust corporation; ("dirigeant")

"prescribed" means prescribed by regulations made under this Act; ("prescrit")

"real estate" includes leasehold interests and businesses, whether with or without premises, and fixtures, stock-in-trade and goods connected with the operation of a business; ("bien immeuble")

"salesperson" means an individual employed, appointed or authorized by a broker to trade in real estate; ("agent immobilier")

"trade" includes a disposition or acquisition of or transaction in real estate by sale, purchase, agreement for sale, exchange, option, lease, rental or otherwise and any offer or attempt to list real estate for the purpose of such a disposition, acquisition or transaction, and any act, advertisement, conduct or negotiation, directly or indirectly, in furtherance of any disposition, acquisition, transaction, offer or attempt, and the verb "trade" has a corresponding meaning; ("opération", "mener des opérations")

"Tribunal" means the Licence Appeal Tribunal established under the *Licence Appeal Tribunal Act, 1999* or such other tribunal as may be prescribed. ("Tribunal")

Director

2. (1) A director shall be appointed for the purposes of this Act and a deputy director may be appointed,

(a) by the board of the administrative authority designated under the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996*; or

(b) by the Minister if no administrative authority is so designated.

Deputy director, duties

(2) The deputy director shall act in the absence of the director or when so instructed by the director.

Conditions

(3) An appointment under this section is subject to such conditions as may be set out in it.

Registrar

3. (1) A registrar shall be appointed and a deputy registrar may be appointed,

(a) by the board of the administrative authority designated under the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996*; or

(b) by the deputy minister to the Minister if no administrative authority is so designated.

Powers and duties

(2) The registrar shall exercise the powers and perform the duties imposed on him or her under this Act under the supervision of the director and the deputy registrar shall act in the absence of the registrar or when so instructed by the registrar.

Prohibition against trade in real estate unless registered

4. (1) No person shall,

(a) trade in real estate as a broker unless the person is registered as a broker; or

(b) trade in real estate as a salesperson unless he or she is registered as a salesperson of a registered broker.

Change in partnership

(2) A change in the membership of a partnership shall be deemed to create a new partnership for the purpose of registration.

Change in corporation

(3) A change in the officers or directors of a corporation registered as a broker may be made only with the consent of the registrar.

Prohibition against multiple offices unless registered

5. (1) No broker shall conduct a business of trading in real estate from more than one place at which the public is invited unless the broker is registered in respect of each place, one of which shall be designated as the main office and the remainder as branch offices.

Branch offices

(2) Each branch office shall be under the supervision of a registered broker and each branch having more than one registered salesperson shall be under the direct management

of a registered broker or of a salesperson who has been registered for at least two years and who is under the supervision of a registered broker.

Duty of broker

6. A broker shall ensure that every salesperson and broker that the broker employs, appoints or authorizes to trade in real estate is carrying out their duties in compliance with this Act and the regulations.

Specialist certification

7. (1) No registered broker or salesperson shall hold himself, herself or itself out as a specialist in trading in any type of real estate unless,

(a) the trading in that type of real estate is prescribed as an area of specialization for brokers or salespersons, or both; and

(b) the broker or salesperson is certified as a specialist in trading in that area of specialization in accordance with the regulations.

Broker categories

(2) A regulation under this section may differentiate among brokers who are individuals, brokers who are individuals working in a partnership and brokers that are corporations and may provide that brokers that are corporations may not be certified as specialists.

Registration

8. (1) An applicant is entitled to registration or renewal of registration by the registrar unless the applicant is carrying on activities that are, or will be if the applicant is registered, in contravention of this Act or the regulations or unless,

(a) having regard to the applicant's financial position, the applicant cannot reasonably be expected to be financially responsible in the conduct of business;

(b) the past conduct of the applicant affords reasonable grounds for belief that the applicant will not carry on business in accordance with law and with integrity and honesty;

(c) the applicant or an employee or agent of the applicant makes a false statement or provides a false statement in an application for registration or for renewal of registration; or

(d) the applicant is a corporation and,

(i) having regard to its financial position, it cannot reasonably be expected to be financially responsible in the conduct of its business,

(ii) having regard to the financial position of its officers or directors, the applicant cannot reasonably be expected to be financially responsible in the conduct of its business,

(iii) the past conduct of its officers or directors affords reasonable grounds for belief that its business will not be carried on in accordance with the law and with integrity and honesty, or

(iv) an officer or director of the corporation makes a false statement or provides a false statement in an application for registration or for renewal of registration.

Conditions

(2) A registration is subject to such conditions as are consented to by the applicant or registrant, imposed by the Tribunal or prescribed.

Registration of corporation

9. (1) A corporation having share capital shall not be registered as a broker if,

(a) a broker holding voting shares of the corporation acts as broker in respect of any other business registered as a broker;

(b) a broker holding voting shares of the corporation holds voting shares in any other corporation registered as a broker; or

(c) a salesperson holds shares of the corporation carrying more than 10 per cent of the voting rights attached to all shares of the corporation for the time being outstanding.

Exception, trust corporations

(2) Clause (1) (b) does not apply to a broker holding voting shares in a trust corporation registered under the *Loan and Trust Corporations Act* if,

(a) the shares held do not give the holder a substantial interest; or

(b) the shares give the holder a substantial interest but the shares were held and the trust company was registered under a predecessor of this Act on October 28, 1970.

Shareholders other than brokers, salespersons

(3) A person other than a broker or salesperson may hold voting shares of two or more corporations registered as brokers but that person shall not hold more than 10 per cent of the voting shares of each such corporation for the time being outstanding.

Acquiring of shares prohibited

(4) Neither an individual who is a broker nor a salesperson shall,

(a) acquire shares of a corporation that is registered as a broker unless the shares are acquired while he or she is a broker or salesperson for that corporation;

(b) hold shares in two or more corporations registered as brokers at the same time;

(c) become a broker or salesperson for another broker until he or she discloses to the other broker his or her interest in the shares of any corporation registered as a broker.

Exceptions

(5) Clause (4) (a) does not apply with respect to corporations registered under the *Loan and Trust Corporations Act* and clause 4 (b) does not apply with respect to trust corporations registered under that Act.

Broker of record

10. (1) Every registered broker shall,

(a) designate an individual as the broker of record and notify the registrar of his or her identity; and

(b) notify the registrar if the broker of record changes, within five days of the change.

Duties

(2) The broker of record shall ensure that the registered broker complies with this Act and the regulations.

Sole proprietor

(3) A registered broker who is a sole proprietor shall be the broker of record even though other brokers may be employed by him or her or appointed or authorized to act for him or her.

Refusal to register or renew, suspension, etc.

11. (1) Subject to section 12, the registrar may refuse to register an applicant or may suspend or revoke a registration or refuse to renew a registration if, in his or her opinion, the applicant or registrant is not eligible for registration under section 8 or 9 or the registrant is in breach of a condition of the registration.

Conditions

(2) Subject to section 12, the registrar may approve the registration or renewal of a registration on such conditions as he or she considers appropriate.

Same

(3) Subject to section 12, the registrar may at any time apply to a registration such conditions as he or she considers appropriate.

Notice re: refusal, suspension, etc.

12. (1) The registrar shall notify an applicant or registrant in writing if he or she proposes to,

(a) refuse to grant or renew a registration;

(b) suspend or revoke a registration; or

(c) apply conditions to a registration or renewal and the conditions have not been consented to by the applicant or registrant.

Content of notice

(2) The notice of proposal shall set out the reasons for the proposed action and shall state that the applicant or registrant is entitled to a hearing by the Tribunal if the applicant or registrant mails or delivers, within 15 days after service of the notice, a written request for a hearing to the registrar and to the Tribunal.

Service

(3) The notice of proposal shall be served on the applicant or registrant in accordance with section 38.

Where no request for hearing

(4) If an applicant or registrant does not request a hearing in accordance with subsection (2), the registrar may carry out the proposal.

Hearing

(5) If a hearing is requested, the Tribunal shall hold the hearing and may by order direct the registrar to carry out the registrar's proposal or substitute its opinion for that of the registrar and may attach conditions to its order or to a registration.

Parties

(6) The registrar, the applicant or registrant and such other persons as the Tribunal may specify are parties to the proceedings under this section.

Voluntary cancellation

(7) The registrar may cancel a registration upon the request in writing of the registrant and this section does not apply to the cancellation.

Continuation pending renewal

(8) If, within the time prescribed or, if no time is prescribed, before the expiry of the registrant's registration, the registrant has applied for renewal of a registration and paid the required fee, the registration shall be deemed to continue,

(a) until the renewal is granted; or

(b) if the registrant is served notice that the registrar proposes to refuse to grant the renewal, until the time for requesting a hearing has expired or, if a hearing is requested, until the Tribunal makes its order.

Immediate effect

(9) Even if a registrant appeals an order of the Tribunal under section 11 of the *Licence Appeal Tribunal Act, 1999,* the order takes effect immediately but the Tribunal may grant a stay until the disposition of the appeal.

Immediate suspension

13. (1) If the registrar proposes to suspend or revoke a registration under section 12 and if the registrar considers it in the public interest to do so, the registrar may by order temporarily suspend the registration.

Timing

(2) The order under subsection (1) takes effect immediately and, if a hearing is requested under section 12, the order expires 15 days after the written request for a hearing is received by the Tribunal but if a hearing is commenced within the 15-day period, the Tribunal may extend the time of expiration until the hearing is concluded.

Service requirements for hearing request

14. (1) A request for a hearing under sections 12 and 13 is sufficiently served if delivered personally or sent by registered mail to the registrar and to the Tribunal.

Same

(2) If service is made by registered mail, it shall be deemed to be made on the third day after the day of mailing.

Other methods

(3) Despite this section, the Tribunal may order any other method of service in respect of any matter before it.

Further application

15. A person whose registration is refused, revoked or refused renewal may reapply for registration only if,

(a) the time prescribed to reapply has passed since the refusal, revocation or refusal to renew; and

(b) new or other evidence is available or it is clear that material circumstances have changed.

Complaints

16. (1) If the registrar receives a complaint about a broker or salesperson and requests in writing that information be provided by the broker or salesperson in relation to the complaint, the broker or salesperson shall promptly provide the relevant information.

Request

(2) The request shall indicate the nature of the complaint.

Procedures

(3) The registrar shall handle complaints in the prescribed manner and shall, in accordance with the information received,

(a) give the broker or salesperson a written caution or warning that if the broker or salesperson continues with the activity that lead to the complaint, action may be taken against the broker or salesperson;

(b) require the broker or salesperson to take further educational courses;

(c) take action under both clause (a) and clause (b);

(d) refer the matter, in whole or in part, to the discipline committee;

(e) take an action under section 11, subject to section 12; or

(f) take no action.

Inspection

17. (1) The registrar or any person designated in writing by him or her may at any reasonable time enter upon and inspect the business premises of a registrant, other than any part of the premises used as a dwelling, for the purpose of,

(a) ensuring that this Act and the regulations are being complied with; or

(b) dealing with a complaint under section 16.

Powers on inspection

(2) The person carrying out an inspection,

(a) is entitled to free access to all money, valuables, documents and records of the person being inspected that are relevant to the inspection;

(b) may use any data storage, processing or retrieval device or system used in carrying on business in the place in order to produce a document or record in readable form; and

(c) may, upon giving a receipt for them, remove any documents or records in order to make copies but shall promptly return them to the person being inspected.

Identification

(3) A person conducting an inspection shall produce, on request, evidence of his or her authority.

Assistance to be given

(4) A person who is required to produce a document or record for an inspector shall, on request, provide whatever assistance is reasonably necessary, including using any data storage, processing or retrieval device or system to produce a document or record in readable form.

Obstruction prohibited

(5) No person shall obstruct an inspector conducting an inspection or withhold from him or her or conceal or destroy any money, valuables, documents or records relevant to the inspection.

Admissibility of copies

(6) A copy of a document or record certified by an inspector as being a true copy of the original is admissible in evidence to the same extent as the original and has the same evidentiary value.

Inspection re: unregistered persons

(7) If the registrar has reasonable grounds to believe that any person is acting as a broker or salesperson while unregistered, an inspector appointed by the registrar may at any reasonable time enter the person's business premises, excluding any portion used as a dwelling, to make an inspection to determine whether or not the person is in contravention of section 4 or 5.

Inspection powers, etc.

(8) Subsections 19 (2), (3) and (5) to (14) apply with necessary modifications to the inspector and to an inspection under subsection (7) in the same way they apply to an investigator and an investigation under that section except that the results of the inspection shall be reported to the registrar.

Discipline proceedings

18. (1) A discipline committee shall be established to hear and determine, in accordance with the prescribed procedures, if a broker or salesperson has failed to act in a professional manner as defined in the code of ethics established by the Minister.

Appeals committee

(2) An appeals committee shall be established to consider, in accordance with the prescribed procedures, appeals from the discipline committee.

Composition

(3) The composition and manner of appointment of the members of the discipline committee and appeals committee shall be as prescribed.

Result of a determination

(4) If the discipline committee makes a determination under subsection (1) that a broker or salesperson has failed to act in a professional manner, it may by order,

(a) require the broker or salesperson to take further educational courses;

(b) impose such fine as the committee considers appropriate, to a maximum of $25,000, or such lesser amount as is prescribed, to be paid by the broker or salesperson to the designated administrative authority or to the Minister of Finance if no administrative authority has been designated;

(c) suspend or postpone the imposition of a penalty for such period and upon such terms as the committee designates; and

(d) fix and impose costs to be paid by the broker or salesperson to the designated administrative authority or to the Minister of Finance if no administrative authority has been designated.

Appeal

(5) A party to the discipline proceeding may appeal the decision of the discipline committee to the appeals committee.

Public access

(6) Decisions of the discipline committee and the appeals committee shall be made available to the public in such manner as may be prescribed.

Investigation by director

19. (1) The director may appoint one or more investigators to conduct an investigation if the director believes on reasonable grounds, on the basis of a statement made under oath, that any person has,

(a) contravened this Act or the regulations; or

(b) committed an offence under the *Criminal Code* (Canada) or under the law of any jurisdiction that is relevant to the person's fitness for registration under this Act.

Role of investigator

(2) The investigator shall determine whether a contravention of this Act or the regulations has occurred or the commission of an offence has occurred and shall report the result of the investigation to the director.

Powers

(3) For purposes relevant to the investigation, the investigator may inquire into and examine the money, valuables, documents, records and other things of the person in respect of whom the investigation is being made and may,

(a) upon producing his or her appointment, enter at any reasonable time the business premises of the person, excluding any part of the premises used as a dwelling, and examine money, valuables, documents, records and other things relevant to the investigation;

(b) use any data storage, processing or retrieval device or system used in carrying on business in the place in order to produce a document or record in readable form;

(c) inquire into negotiations, transactions, loans and borrowings made by or on behalf of or in relation to the person and into property or things acquired or disposed of by the person or anyone acting on the person's behalf that are relevant to the investigation.

Same

(4) For the purposes of this section, the investigator has the powers of a commission under Part II of the *Public Inquiries Act*, which Part applies to the inquiry as if it were an inquiry under that Act.

Obstruction

(5) No person shall obstruct an investigator carrying out an investigation under this section or withhold from him or her or conceal or destroy any money, valuables, documents, records or other things relevant to the investigation.

Assistance

(6) A person required to produce a document or record for an investigator shall, on request, provide whatever assistance is reasonably necessary, including using any data storage, processing or retrieval device or system to produce a document or record in readable form.

Search warrant

(7) Upon application made without notice by the investigator, a justice of the peace may issue a warrant authorizing the investigator named in the warrant to enter premises specified in the warrant and to exercise any of the powers specified in subsection (3), if the justice of the peace is satisfied on information under oath that there is reasonable ground for believing there are in any building, dwelling, receptacle or place any money, valuables, documents, records or other things relating to the subject-matter of the investigation.

Attempted entry not necessary

(8) The warrant may be issued whether or not an entry has been made under clause (3) (a).

Time of execution

(9) The entry shall be made between sunrise and sunset unless the warrant specifies otherwise.

Expiry of warrant

(10) A warrant issued under this section shall name a date of expiry, which shall be no later than 30 days after the warrant is issued but a justice of the peace may extend the date of expiry for an additional period of no more than 30 days, upon application without notice by the investigator named in the warrant.

Use of force

(11) The investigator named in the warrant may use whatever force is necessary to execute the warrant and may call upon police officers for assistance in executing the warrant.

Removal of things

(12) An investigator carrying out an investigation may, upon giving a receipt for it, remove for review and copying a document, record or other thing relevant to the investigation, including removing any data storage disk or other retrieval device in order to produce a document or record in readable form, but the investigator shall return the item within a reasonable time.

Admissibility

(13) A copy of a document or record certified by an investigator as being a true copy of the original is admissible in evidence to the same extent as the original and has the same evidentiary value.

Experts

(14) The Minister or director may appoint an expert,

(a) to examine valuables, documents, records or other things obtained under this section; or

(b) to provide assistance in producing a document or record in readable form from any data storage, processing or retrieval device or system.

Report

20. If so requested by the Minister, the director shall forward a complete report of an investigation to the Minister.

Matters confidential

21. (1) Every person exercising any power or carrying out any duties related to the administration of this Act and regulations shall preserve secrecy with respect to all matters that come to his or her knowledge in the course of exercising those powers or carrying out those duties except,

(a) as may be required in connection with the administration of this Act and the regulations, including any proceedings under this Act;

(b) to his or her counsel; or

(c) with the consent of the person to whom the information relates.

Testimony

(2) No person to whom subsection (1) applies shall be required to give testimony in any civil proceeding with regard to information obtained in the course of his or her duties under this Act except in a proceeding under this Act.

Freeze order

22. (1) If the conditions in subsection (2) are met, the director may in writing,

(a) order any person having on deposit or controlling any assets or trust funds of a broker, former broker, salesperson or former salesperson to hold those funds or assets;

(b) order a broker, former broker, salesperson or former salesperson to refrain from withdrawing any asset or trust fund from a person having them on deposit or controlling them; or

(c) order a broker, former broker, salesperson or former salesperson to hold any asset or trust fund of a client or other persons in trust for the persons entitled to it.

Conditions

(2) The director may make an order under subsection (1) if he or she believes that it is advisable for the protection of the clients of a broker, former broker, salesperson or former salesperson and,

(a) an investigation of the broker, former broker, salesperson or former salesperson has been undertaken under section 19; or

(b) criminal proceedings or proceedings in relation to a contravention of any Act or regulation are about to be or have been instituted against a broker, former broker, salesperson or former salesperson in connection with or arising out of the business in respect of which the broker, former broker, salesperson or former salesperson is or was registered.

Limitation

(3) In the case of a bank, loan or trust corporation, the order under subsection (1) applies only to the offices and branches named in the order.

Release of assets

(4) The director may consent to the release of any particular asset or trust fund from the order or may wholly revoke the order.

Exception

(5) Subsection (1) does not apply if the broker, former broker, salesperson or former salesperson files with the director, in such manner and amount as the director determines,

(a) a personal bond accompanied by collateral security;

(b) a bond of an insurer licensed under the *Insurance Act* to write surety and fidelity insurance; or

(c) a bond of a guarantor accompanied by collateral security.

Application to court

(6) An application may be made to a judge of the Superior Court of Justice for a determination in respect of the disposition of any asset or trust fund,

(a) by a person in receipt of an order under subsection (1), if that person is in doubt as to whether the order applies to any asset or trust fund; or

(b) by a person who claims an interest in any asset or trust fund subject to the order.

Notice

(7) If an order is made, the director may register in the appropriate land registry office a notice that an investigation under clause (2) (a) has been undertaken or proceedings under clause (2) (b) have been or are about to be instituted and that the investigation or proceedings may affect land belonging to the person referred to in the notice, and the notice has the same effect as the registration of a certificate of pending litigation, except that the director may in writing revoke or modify the notice.

Cancellation or discharge application

(8) A broker, former broker, salesperson or former salesperson in respect of whom an order has been made under subsection (1) or any person having an interest in land in respect of which a notice has been registered under subsection (7) may apply to the Tribunal for cancellation in whole or in part of the order or for discharge in whole or in part of the registration.

Disposition by Tribunal

(9) The Tribunal shall dispose of the application after a hearing and may, if it finds that an order or registration is not required in whole or in part for the protection of clients of the applicant or of other persons having an interest in the land or that the interests of other persons are unduly prejudiced thereby, cancel the order or discharge the registration in whole or in part, and the applicant, the director and such other persons as the Tribunal may specify are parties to the proceedings before the Tribunal.

Court application

(10) If the director has made an order under subsection (1) or registered a notice under subsection (7), he or she may apply to a judge of the Superior Court of Justice who may give directions or make an order as to the disposition of assets, trust funds or land affected by the order or notice.

Notice not required

(11) An application by the director under this section may be made without notice to any other person.

Trust account

23. (1) Every broker shall maintain an account designated as a trust account in a bank listed in Schedule I or II to the *Bank Act* (Canada), loan or trust corporation, credit union, as defined in the *Credit Unions and Caisses Populaires Act, 1994* or Province of Ontario Savings Office in which shall be deposited all money that comes into the broker's hands in trust for other persons in connection with the broker's business, and shall at all times keep the money separate and apart from money belonging to the broker or to the partnership, in the case of a partnership, and shall disburse the money only in accordance with the terms of the trust.

Disclosure

(2) Brokers shall fully and clearly disclose to a person depositing trust monies the rights of that person with respect to the interest that accrues on the deposit.

Interest

(3) Unless otherwise provided by contract, all interest on the trust monies referred to in subsection (1) shall attach to the trust monies.

Entitlement unclear

(4) If a broker holds money in trust for a period of two years and entitlement to the money has not been determined or is unclear, the broker shall pay the money to,

(a) the administrative authority designated under the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996* in respect of the administration of this section; or

(b) if no administrative authority is so designated, the Minister of Finance.

Unclaimed trust money

(5) If a broker holds money in trust for a period of one year after the person for whom it is held first became entitled to payment of the money and the person cannot be located, the broker shall pay the money to,

(a) the administrative authority designated under the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996* in respect of the administration of this section; or

(b) if no administrative authority is so designated, the Minister of Finance.

Attempt to locate person entitled to money

(6) The Minister of Consumer and Business Services or the administrative authority, as the case may be, shall use reasonable efforts to locate the person entitled to the money paid under subsection (5).

Payment

(7) The Minister of Finance or the administrative authority that receives money under subsection (4) or (5) shall pay it to the person entitled to the money.

Notice of changes to registrar

24. (1) Every broker shall, within five days after the event, notify the registrar in writing of,

(a) any change in address for service;

(b) in the case of a corporation or partnership, any change in the officers or directors; or

(c) the commencement or termination of employment, appointment or authorization of a salesperson and the date of the commencement or termination.

Same

(2) Every salesperson shall, within five days after the event, notify the registrar in writing of,

(a) any change in address for service; or

(b) the commencement or termination of his or her employment, appointment or authorization by a broker and the date of the commencement or termination.

Timing

(3) The registrar shall be deemed to have been notified on the day on which he or she is actually notified or, where the notification is by mail, on the day of mailing.

Financial statements

(4) Every broker shall, when required by the registrar with the approval of the director, file a financial statement showing the matters specified by the registrar and signed by the broker of record and certified by a person licensed under the *Public Accountancy Act*.

Confidential

(5) The information contained in a financial statement filed under subsection (4) is confidential and no person shall otherwise than in the ordinary course of the person's duties communicate any such information or allow access to the financial statement.

Registration a requirement to bring action

25. No action shall be brought for commission or other remuneration for services in connection with a trade in real estate unless at the time of rendering the services the person bringing the action was registered or exempt from registration under this Act and the court may stay any such action upon motion.

Carrying on business as sole proprietor

26. (1) A broker carrying on business alone and not through a corporation shall carry on business in his or her name and shall not use any description or device that would indicate that the broker's business is being carried on by more than one person or by a corporation.

Exception

(2) Despite subsection (1), a surviving or remaining partner may carry on business in the name of the original partnership if the surviving or remaining partner publishes on all letterhead, circulars and advertisements used in connection with the business the fact that the surviving or remaining partner is the sole proprietor.

Notification of registration required

27. No broker or salesperson shall trade in real estate until notified in writing by the registrar that the broker or salesperson is registered.

Unregistered persons

28. A person who is not registered as a broker or salesperson shall not directly or indirectly hold himself, herself or itself out as being a broker or salesperson, respectively.

Restrictions re: employees

29. (1) No broker shall,

(a) employ or engage the salesperson of another broker to trade in real estate or permit such salesperson to act on the broker's behalf;

(b) employ or engage an unregistered person to trade in real estate or permit such person to act on the broker's behalf; or

(c) pay any commission or other remuneration to a person referred to in clause (a) or (b).

Exception

(2) This section does not prevent the employment or engagement of or payment to a person who is registered or licensed as a broker or its equivalent in another jurisdiction in respect of a trade in that jurisdiction.

Restrictions re: salespersons

30. No salesperson shall trade in real estate on behalf of any broker other than the broker who, according to the records of the registrar, is his or her employer and no salesperson is entitled to or shall accept any commission or other remuneration for trading in real estate from any person except the broker who is registered as his or her employer.

Statement respecting interest

31. (1) No broker or salesperson shall purchase, lease, exchange or otherwise acquire for himself, herself or itself, or make an offer to do so, either directly or indirectly, any interest in real estate for the purpose of resale unless the broker or salesperson first delivers to the vendor a written statement that he, she or it is a broker or salesperson, as the case may be, and the vendor has acknowledged in writing that the vendor has received the statement.

Details where property listed

(2) Where real estate in respect of which a broker or salesperson is required to give a statement under subsection (1) is listed with the broker or, in the case of a salesperson, is listed with the broker by whom the salesperson is employed, appointed or authorized to trade in real estate, the statement shall include,

(a) full disclosure of all facts within the broker's or salesperson's knowledge that affect or will affect the resale value of the real estate; and

(b) the particulars of any negotiation or agreement by or on behalf of the broker or salesperson for the sale, exchange, lease or other disposition of any interest in the real estate to any other person.

Prohibition re: breaking contract

32. (1) No broker or salesperson shall induce any party to an agreement for sale or rental of real estate to break the agreement for the purpose of entering into another such agreement.

Commission

(2) Unless agreed to in writing by the vendor, no broker is entitled to claim commission from the vendor in respect of a trade in real estate if the real estate is to the knowledge of the broker covered by an unexpired exclusive listing agreement with another broker.

Date of signing

(3) Every salesperson and broker shall make all reasonable efforts to ensure that a person signing a listing agreement or an agreement for sale or rental of real estate sets out the date upon which the signature was affixed.

False information

33. No registrant shall falsify, assist in falsifying or induce or counsel another person to falsify or assist in falsifying any information or document relating to a trade in real estate.

Furnishing false information

34. No registrant shall furnish, assist in furnishing or induce or counsel another person to furnish or assist in furnishing any false or deceptive information or documents relating to a trade in real estate.

Type of commission prohibited

35. (1) No broker or salesperson shall request or enter into an arrangement for the payment to the broker or salesperson of a commission or any other remuneration based on the difference between the price at which real estate is listed for sale and the actual sale price, nor is a broker or salesperson entitled to retain any commission or other remuneration computed upon such basis.

Commission and remuneration, scale

(2) All commission or other remuneration payable to a broker in respect of a trade in real estate shall be an agreed amount or an agreed percentage of the sale price or the

rental price, as the case may be, and, if no agreement as to the amount of the commission has been entered into, the rate of commission or other basis or amount of remuneration shall be that generally prevailing in the community where the real estate is situate.

False advertising

36. No registrant shall make false, misleading or deceptive statements in any advertisement, circular, pamphlet or similar material relating to trading in real estate.

Order of registrar re: false advertising

37. (1) Where the registrar believes on reasonable grounds that a broker or salesperson is making a false, misleading or deceptive statement in any advertisement, circular, pamphlet or similar material, the registrar may,

(a) order the cessation of the use of such material;

(b) order the broker or salesperson to retract the statement or publish a correction of equal prominence to the original publication; or

(c) order both a cessation described in clause (a) and a retraction or correction described in clause (b).

Procedures

(2) Section 12 applies with necessary modifications to an order under this section in the same manner as to a proposal by the registrar to refuse a registration.

Effect

(3) The order of the registrar shall take effect immediately, but the Tribunal may grant a stay until the registrar's order becomes final.

Pre-approval

(4) If the broker or salesperson does not appeal an order under this section or if the order or a variation of it is upheld by the Tribunal, the broker or salesperson shall, upon the request of the registrar, submit all statements in any advertisement, circular, pamphlet or similar material to the registrar for approval before publication for such period as may be prescribed.

Service

38. (1) Any notice or order required to be given or served under this Act is sufficiently given or served if delivered personally or sent by registered mail addressed to the person to whom delivery or service is required to be made.

Deemed service

(2) Where service is made by registered mail, the service shall be deemed to be made on the third day after the day of mailing unless the person on whom service is being made establishes that the person did not, acting in good faith, through absence, accident, illness or other cause beyond the person's control, receive the notice or order until a later date.

Exception

(3) Despite subsections (1) and (2), the Tribunal may order any other method of service in respect of any matter before it.

Fees

39. (1) The Minister may by order establish fees that are payable under this Act in respect of registration, renewal of registration, late filings and other administrative matters.

Exception

(2) Subsection (1) does not apply if an administrative authority has been designated under the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996* in respect of the administration of this Act.

Restraining orders

40. (1) If it appears to the director that a person does not comply with a provision of this Act, the regulations or an order made under this Act, despite the imposition of any penalty in respect of such non-compliance and despite any other rights the person may have, the director may apply to a judge of the Superior Court of Justice for an order directing that person to comply with such provision, and the judge may make such order or such other order as the judge thinks fit.

Appeal

(2) An appeal lies to the Divisional Court from an order made under subsection (1).

Offence

41. (1) A person is guilty of an offence who,

(a) furnishes false information in any application under this Act or in any statement or return required under this Act;

(b) fails to comply with any order, direction or other requirement under this Act; or

(c) contravenes this Act or the regulations made under it.

Corporations

(2) An officer or director of a corporation is guilty of an offence who fails to take reasonable care to prevent the corporation from committing an offence mentioned in subsection (1).

Penalties

(3) An individual who is convicted of an offence under this Act is liable to a fine of not more than $50,000 or to imprisonment for a term of not more than two years less a day, or both, and a corporation that is convicted of an offence under this Act is liable to a fine of not more than $250,000.

Limitation

(4) No proceeding under subsection (1) shall be commenced more than two years after the facts upon which the proceeding is based first came to the knowledge of the director.

Orders for compensation, restitution

42. (1) If a person is convicted of an offence under this Act, the court making the conviction may, in addition to any other penalty, order the person convicted to pay compensation or make restitution.

Where insurance has paid

(2) If an order is made in a person's favour under subsection (1) and that person has already received compensation or restitution from an insurer, the person ordered to pay the compensation or make restitution shall deliver the amount to the insurer.

Default in payment of fines

43. (1) If a fine payable as a result of a conviction of an offence under this Act is in default for at least 90 days, the director may disclose to a consumer reporting agency the name of the defaulter, the amount of the fine and the date the fine went into default.

Where payment made

(2) When the fine disclosed to the consumer reporting agency is paid in full, the director shall inform the agency of this fact as soon as possible after payment.

Certificate as evidence

44. A statement purporting to be certified by the director is, without proof of the office or signature of the director, admissible in evidence as proof in the absence of evidence to the contrary, of the facts stated therein for all purposes in any proceeding, in relation to,

(a) the registration or non-registration of any person;

(b) the filing or non-filing of any document or material required or permitted to be filed with the registrar;

(c) the time when the facts upon which the proceedings are based first came to the knowledge of the director; or

(d) any other matter pertaining to registration or non-registration of persons or to filing or non-filing of information.

List of registered persons

45. The registrar may, from time to time, prepare, publish and circulate a list of all persons registered under this Act.

Rules

46. (1) The Minister may make rules,

(a) for the protection of consumers in such areas relating to trading in real estate as may be prescribed by the Lieutenant Governor in Council;

(b) establishing or incorporating by reference a code of ethics for the purposes of subsection 18 (1);

(c) governing the jurisdiction and procedures of any committee established under this Act.

Delegation

(2) Despite subsection 3 (4) of the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996,* the Minister may, in writing, delegate to the board of the designated administrative authority the power to make some or all of the rules under this section, subject to the approval of the Minister.

Approval

(3) The Minister may approve or refuse to approve the rules but approval shall not be given unless, in his or her opinion, they have been made in accordance with the consultation process and criteria set out in the administrative agreement described in subsection 4 (1) of the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996.*

Revocation, transition

(4) The Minister may, in writing, revoke the delegation under this section but the revocation does not result in the revocation of the rules, which remain valid and may be amended or revoked by the Minister.

Conflicts

(5) If there is a conflict between a rule made under this section and a regulation made by the Lieutenant Governor in Council under section 47, the latter prevails.

Regulations

47. (1) The Lieutenant Governor in Council may make regulations,

(a) exempting any person or class of persons or class of trades from any provision of this Act or the regulations;

(b) respecting applications for registration or renewal of registration and prescribing conditions of registration;

(c) prescribing educational requirements for registration, establishing areas of specialization and prescribing different educational requirements for each area and establishing a certification process in respect of an area of specialization;

(d) governing specialization in respect of registered brokers that are corporations;

(e) designating any entity as the authority to develop educational requirements and accredit institutions or programs to provide specialist certification;

(f) determining what constitutes "substantial interest" for the purposes of section 9;

(g) respecting financial security requirements for registered brokers and salespersons, including requiring them to be bonded or insured or have collateral security, and prescribing the forfeiture of bonds, the disposition of proceeds and other terms related to the financial security requirements;

(h) where there is a requirement that registered brokers or salespersons be insured, prescribing the minimum amount of insurance for which they must be insured and prescribing the insurers with which they must be insured;

(i) respecting the documents, records and trust accounts that must be kept by registered brokers, including the manner and location in which they are kept;

(j) prescribing the responsibilities of a broker of record;

(k) prescribing procedures and other matters related to complaints under section 16;

(l) respecting inspections under section 17 and investigations under section 19;

(m) governing the composition and manner of appointment of members of the discipline committee and appeals committee;

(n) respecting the manner in which and the frequency with which decisions of the discipline committee and appeals committee are made available to the public;

(o) varying the manner in which a notice under subsection 22 (7) is registered as a result of technological or electronic changes in the filing of documents in the land registry office;

(p) prescribing information that must be provided to the registrar;

(q) requiring that any specified information be verified by affidavit;

(r) prescribing the form and contents of the list of registered persons that the registrar may prepare and governing its distribution;

(s) regulating the activities of registered brokers and salespersons including,

(i) prescribing matters that must be disclosed in the course of a trade in real estate,

(ii) setting out the manner in which trust accounts are wound down when a broker's registration ends,

(iii) regulating advertising, listing agreements and representations or promises intended to induce the purchase, sale or exchange of real estate,

(iv) prescribing conditions that must be met before commissions may be charged or collected,

(v) prescribing statements that are to be provided in respect of any trade in real estate, the content of the statement, the manner in which the statement is to be provided, the circumstances under which a statement is not required and the consequences of failing to provide a statement,

(vi) setting out obligations of a broker and salesperson that follow the acceptance of an offer to sell, purchase, exchange, lease or rent real estate;

(t) prescribing requirements that must be met for a salesperson or broker to represent more than one party in a trade, including determining what constitutes dual agency and what information must be disclosed to the parties or potential parties to the trade;

(u) prescribing subject areas in respect of which the Minister may make rules under section 46;

(v) requiring that any information required under this Act be in a form approved by the director, the registrar or the Minister, as specified in the regulation;

(w) prescribing anything in this Act that is referred to as being prescribed.

General or particular

(2) A regulation under this section may be general or particular in its application and may treat different classes of brokers, salespersons or trades differently.

REPEAL AND AMENDMENTS TO OTHER STATUTES

48. The *Real Estate and Business Brokers Act*, as amended, is repealed.

49. Section 10 of the *Business Practices Act* is repealed.

50. (1) Clause 2 (d) of the *Collection Agencies Act* is amended by striking out "*Real Estate and Business Brokers Act*" and substituting "*Real Estate and Business Brokers Act, 2001*".

(2) Section 15 of the Act is repealed.

51. Section 17 of the *Consumer Reporting Act* is repealed.

52. Section 11 of the *Licence Appeal Tribunal Act, 1999* is amended by striking out "*Real Estate and Business Brokers Act*" and substituting "*Real Estate and Business Brokers Act, 2001*".

53. The *Ministry of Consumer and Business Services Act* is amended by adding the following section:

Investigations

5.1 (1) The Minister may by order appoint a person to make an investigation into any matter that relates to an Act that has been assigned to him or her and is prescribed by regulation.

Powers, duties

(2) The person appointed shall report the result of the investigation to the Minister and, for the purposes of the investigation, that person has the powers of a commission under Part II of the *Public Inquiries Act*, which Part applies to the investigation as if it were an inquiry under that Act.

Regulations

(3) The Lieutenant Governor in Council may make regulations prescribing Acts for the purpose of subsection (1).

54. (1) Clause 2 (b) of the *Mortgage Brokers Act* is amended by striking out "*Real Estate and Business Brokers Act*" and substituting "*Real Estate and Business Brokers Act, 2001*".

(2) Subsection 4 (4) of the Act is amended by striking out "*Real Estate and Business Brokers Act*" and substituting "*Real Estate and Business Brokers Act, 2001*".

55. Section 12 of the *Motor Vehicle Dealers Act* is repealed.

56. The Schedule to the *Safety and Consumer Statutes Administration Act, 1996*, as amended by the Statutes of Ontario, 1998, chapter 15, Schedule E, section 46 and 2000, chapter 16, section 46, is further amended by striking out "*Real Estate and Business Brokers Act*" and substituting "*Real Estate and Business Brokers Act, 2001*".

57. Paragraph 3 of subsection 14 (2) of the *Toronto Islands Residential Community Stewardship Act, 1993* is repealed and the following substituted:

3. *Real Estate and Business Brokers Act, 2001.*

58. Section 18 of the *Travel Industry Act* is repealed.

COMMENCEMENT

Commencement

59. This Act comes into force on a day to be named by proclamation of the Lieutenant Governor.

ISBN 0-7794-1620-1

07/2001 –1.5M

©Queen's Park Printer for Ontario, 2001

Ontario

Avant-projet de la Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier

émanant du
ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises

Le présent avant-projet vise à favoriser un dialogue constructif sur son contenu.

Prière de noter qu'il n'aura force de loi que si l'Assemblée législative l'adopte.

Avant-projet de loi

Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier

SOMMAIRE

1. Définitions
2. Directeur
3. Registrateur
4. Interdiction de mener des opérations immobilières sans être inscrit
5. Interdiction d'avoir des établissements multiples sans être inscrit
6. Obligation du courtier
7. Agrément à titre de spécialiste
8. Inscription
9. Inscription d'une personne morale
10. Courtier responsable
11. Refus d'inscrire ou de renouveler, suspension
12. Avis : refus, suspension
13. Suspension immédiate
14. Exigences : signification de la demande d'audience
15. Demande ultérieure
16. Plaintes
17. Inspection
18. Instances disciplinaires
19. Enquête du directeur
20. Rapport
21. Confidentialité
22. Ordonnance de blocage
23. Compte en fiducie
24. Remise d'un avis de changement au registrateur
25. Inscription exigée pour intenter une action
26. Exploitation du commerce à titre de propriétaire unique
27. Avis d'inscription exigé
28. Personnes non inscrites
29. Restrictions : employés
30. Restrictions : agents immobiliers
31. Déclaration : intérêt
32. Interdiction de rompre le contrat
33. Faux renseignements
34. Communication de faux renseignements

35. Type prohibé de commission
36. Publicité mensongère
37. Ordonnance du registrateur : publicité mensongère
38. Signification
39. Droits
40. Ordonnance de ne pas faire
41. Infraction
42. Ordonnance : indemnité ou restitution
43. Défaut de paiement d'amende
44. Déclaration admissible en preuve
45. Liste des personnes inscrites
46. Règles
47. Règlements

ABROGATION ET MODIFICATION D'AUTRES LOIS

48. Abrogation de la *Loi sur le courtage commercial et immobilier*
49. Modification de la *Loi sur les pratiques de commerce*
50. Modification de la *Loi sur les agences de recouvrement*
51. Modification de la *Loi sur les renseignements concernant le consommateur*
52. Modification de la *Loi de 1999 sur le Tribunal d'appel en matière de permis*
53. Modification de la *Loi sur le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises*
54. Modification de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*
55. Modification de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles*
56. Modification de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*
57. Modification de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto*
58. Modification de la *Loi sur les agences de voyages*

ENTRÉE EN VIGUEUR

59. Entrée en vigueur

Définitions

1. Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

«agent immobilier» Particulier employé ou nommé par un courtier pour mener des opérations immobilières ou autorisé par lui à ce faire. («salesperson»)

«bien immeuble» S'entend en outre d'un intérêt à bail et d'un commerce avec ou sans locaux, ainsi que des accessoires fixes, stocks et objets se rapportant à l'exploitation du commerce. Dans l'expression «opération immobilière», le terme «immobilière» a un sens correspondant. («real estate»)

«commerce» Entreprise à but lucratif et, en outre, intérêt sur une telle entreprise. («business»)

«courtier» Personne qui mène des opérations immobilières pour le compte d'autrui, soit contre rémunération ou moyennant un avantage, soit dans l'attente de l'un ou de l'autre, seule ou par l'entremise d'un ou de plusieurs agents immobiliers ou courtiers, ou qui se fait passer pour telle. («broker»)

«dirigeant» S'entend en outre du président et du vice-président du conseil d'administration, du président, du vice-président, du secrétaire, du secrétaire adjoint, du trésorier, du trésorier adjoint et du directeur général de la personne morale, de l'associé ou du directeur général d'une société en nom collectif ou en commandite, des autres particuliers désignés à titre de dirigeant par règlement administratif ou résolution, des autres particuliers qui exercent pour le compte de la personne morale des fonctions qu'exerce normalement le particulier qui occupe un tel poste, ainsi que du chef du service des immeubles d'une société de fiducie. («officer»)

«ministre» Le ministre des Services aux consommateurs et aux entreprises. («Minister»)

«opération» S'entend notamment de la disposition ou de l'acquisition d'un bien immeuble, ou d'une transaction qui s'y rapporte, notamment au moyen d'une vente, d'un achat, d'une convention de vente, d'un échange, d'une option ou d'une location, y compris d'une location à bail, ainsi que de l'offre d'inscrire un bien immeuble aux fins d'une telle disposition, acquisition ou transaction ou d'une démarche dans ce but, et des actes, annonces, comportements ou négociations visant soit directement, soit indirectement, la réalisation de la disposition, de l'acquisition, de la transaction, de l'offre ou de la démarche. Le terme «mener des opérations» a un sens correspondant. («trade»)

«organisme d'application» S'entend au sens de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*. («administrative authority»)

«prescrit» Prescrit par les règlements pris en application de la présente loi. («prescribed»)

«Tribunal» Le Tribunal d'appel en matière de permis créé aux termes de la *Loi de 1999 sur le Tribunal d'appel en matière de permis* ou l'autre tribunal qui est prescrit. («Tribunal»)

Directeur

2. (1) Un directeur doit être nommé pour l'application de la présente loi et un directeur adjoint peut être nommé :

a) par le conseil d'administration de l'organisme d'application désigné en vertu de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*;

b) par le ministre, si aucun organisme d'application n'est ainsi désigné.

Fonctions du directeur adjoint

(2) Le directeur adjoint remplace le directeur en son absence ou à sa demande.

Conditions

(3) La nomination faite en application du présent article est assujettie aux conditions énoncées dans l'acte de nomination.

Registrateur

3. (1) Un registrateur doit être nommé et un registrateur adjoint peut être nommé :

a) par le conseil d'administration de l'organisme d'application désigné en vertu de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*;

b) par le sous-ministre du ministre, si aucun organisme d'application n'est ainsi désigné.

Pouvoirs et fonctions

(2) Le registrateur exerce, sous la supervision du directeur, les pouvoirs et fonctions que lui attribue la présente loi. Le registrateur adjoint remplace le registrateur en son absence ou à sa demande.

Interdiction de mener des opérations immobilières sans être inscrit

4. (1) Nul ne doit, selon le cas :

a) mener des opérations immobilières en qualité de courtier à moins d'être inscrit à ce titre;

b) mener des opérations immobilières en qualité d'agent immobilier à moins d'être inscrit à titre d'agent immobilier d'un courtier inscrit.

Changement au sein d'une société

(2) Un changement de la composition d'une société en nom collectif ou en commandite est réputé créer une nouvelle société aux fins de l'inscription.

Changement au sein d'une personne morale

(3) Il ne peut intervenir aucun changement parmi les dirigeants ou les administrateurs d'une personne morale inscrite à titre de courtier sans le consentement du registrateur.

Interdiction d'avoir des établissements multiples sans être inscrit

5. (1) Nul courtier ne doit exploiter un commerce consistant à mener des opérations immobilières depuis plus d'un établissement ouvert à la clientèle, à moins d'être inscrit à l'égard de chacun de ces établissements, dont l'un est désigné comme bureau principal et les autres comme succursales.

Succursales

(2) Chaque succursale est supervisée par un courtier inscrit; si elle compte plus d'un agent immobilier inscrit, elle est placée sous la direction immédiate d'un courtier inscrit ou d'un agent immobilier qui est inscrit depuis au moins deux ans et qui est sous la supervision d'un courtier inscrit.

Obligation du courtier

6. Le courtier veille à ce que chaque agent immobilier et courtier qu'il emploie ou nomme pour mener des opérations immobilières ou qu'il autorise à ce faire exerce ses fonctions conformément à la présente loi et aux règlements.

Agrément à titre de spécialiste

7. (1) Nul courtier ou agent immobilier inscrit ne doit se faire passer pour un spécialiste en opérations portant sur un type quelconque de biens immeubles à moins que les conditions suivantes ne soient réunies :

a) les opérations portant sur ce type de biens immeubles sont prescrites comme domaine de spécialisation pour les courtiers ou les agents immobiliers, ou les deux;

b) le courtier ou l'agent immobilier est agréé à titre de spécialiste en opérations dans ce domaine de spécialisation conformément aux règlements.

Catégories de courtiers

(2) Les règlements visés au présent article peuvent établir une distinction entre les courtiers selon qu'ils sont des particuliers, des particuliers qui forment une société en nom collectif ou en commandite ou des personnes morales et prévoir que les courtiers qui sont des personnes morales ne peuvent pas se faire agréer à titre de spécialiste.

Inscription

8. (1) L'auteur d'une demande a le droit d'être inscrit ou de faire renouveler son inscription par le registrateur, sauf s'il exerce des activités qui contreviennent, ou qui

contreviendront s'il est inscrit, à la présente loi ou aux règlements ou sauf si, selon le cas :

a) compte tenu de sa situation financière, il n'y a pas raisonnablement lieu de croire qu'il sera financièrement responsable dans l'exploitation de son commerce;

b) sa conduite antérieure offre des motifs raisonnables de croire qu'il n'exploitera pas son commerce conformément à la loi, et avec intégrité et honnêteté;

c) lui-même ou un de ses employés ou mandataires fait ou fournit une fausse déclaration dans une demande d'inscription ou de renouvellement de son inscription;

d) il s'agit d'une personne morale et que, selon le cas :

(i) compte tenu de sa situation financière, il n'y a pas raisonnablement lieu de croire qu'elle sera financièrement responsable dans l'exploitation de son commerce,

(ii) compte tenu de la situation financière de ses dirigeants ou administrateurs, il n'y a pas raisonnablement lieu de croire qu'elle sera financièrement responsable dans l'exploitation de son commerce,

(iii) la conduite antérieure de ses dirigeants ou administrateurs offre des motifs raisonnables de croire qu'elle n'exploitera pas son commerce conformément à la loi, et avec intégrité et honnêteté,

(iv) un de ses dirigeants ou administrateurs fait ou fournit une fausse déclaration dans une demande d'inscription ou de renouvellement de son inscription.

Conditions

(2) L'inscription est assujettie aux conditions que l'auteur de la demande ou la personne inscrite accepte, que le Tribunal impose ou qui sont prescrites.

Inscription d'une personne morale

9. (1) Une personne morale à capital-actions ne doit pas être inscrite à titre de courtier si, selon le cas :

a) un courtier qui détient des actions assorties du droit de vote de la personne morale agit en qualité de courtier à l'égard d'un autre commerce inscrit à titre de courtier;

b) un courtier qui détient des actions assorties du droit de vote de la personne morale détient des actions assorties du droit de vote d'une autre personne morale inscrite à titre de courtier;

c) un agent immobilier détient des actions de la personne morale assorties de plus de 10 pour cent des droits de vote rattachés à toutes les actions de la personne morale qui sont alors en circulation.

Exception : sociétés de fiducie

(2) L'alinéa (1) b) ne s'applique pas à un courtier qui détient des actions assorties du droit de vote d'une société de fiducie inscrite aux termes de la *Loi sur les sociétés de prêt et de fiducie* si, selon le cas :

a) les actions détenues ne représentent pas un intérêt important;

b) les actions représentent un intérêt important, mais il les détenait et la société de fiducie était inscrite le 28 octobre 1970 aux termes d'une loi que la présente loi remplace.

Actionnaires autres que des courtiers et agents immobiliers

(3) Une personne qui n'est pas courtier ni agent immobilier peut détenir des actions assorties du droit de vote de deux personnes morales ou plus inscrites à titre de courtier jusqu'à concurrence de 10 pour cent de telles actions de chaque personne morale qui sont alors en circulation.

Interdiction d'acquérir des actions

(4) Ni le particulier qui est courtier ni l'agent immobilier ne doit, selon le cas :

a) acquérir des actions d'une personne morale inscrite à titre de courtier à moins de les acquérir pendant qu'il est courtier ou agent immobilier auprès de celle-ci;

b) détenir en même temps des actions de deux personnes morales ou plus inscrites à titre de courtier;

c) devenir courtier ou agent immobilier auprès d'un autre courtier à moins de lui divulguer son intérêt sur les actions de toute personne morale inscrite à titre de courtier.

Exceptions

(5) L'alinéa (4) a) ne s'applique pas à l'égard des personnes morales inscrites aux termes de la *Loi sur les sociétés de prêt et de fiducie* et l'alinéa (4) b) ne s'applique pas à l'égard des sociétés de fiducie inscrites aux termes de cette loi.

Courtier responsable

10. (1) Le courtier inscrit :

a) d'une part, désigne un particulier comme courtier responsable et avise le registrateur de son identité;

b) d'autre part, avise le registrateur d'un changement de courtier responsable dans les cinq jours.

Obligation

(2) Le courtier responsable veille à ce que le courtier inscrit se conforme à la présente loi et aux règlements.

Propriétaire unique

(3) Le courtier inscrit qui est propriétaire unique est le courtier responsable, même s'il emploie d'autres courtiers, les nomme pour agir pour son compte ou les autorise à ce faire.

Refus d'inscrire ou de renouveler, suspension

11. (1) Sous réserve de l'article 12, le registrateur peut refuser d'inscrire l'auteur d'une demande ou peut suspendre, révoquer ou refuser de renouveler une inscription s'il estime que l'auteur de la demande ou la personne inscrite n'a pas le droit d'être inscrit en application de l'article 8 ou 9 ou que la personne inscrite enfreint une condition de son inscription.

Conditions

(2) Sous réserve de l'article 12, le registrateur peut approuver l'inscription ou le renouvellement d'une inscription aux conditions qu'il estime appropriées.

Idem

(3) Sous réserve de l'article 12, le registrateur peut en tout temps assortir une inscription des conditions qu'il estime appropriées.

Avis : refus, suspension

12. (1) Le registrateur avise par écrit l'auteur d'une demande ou une personne inscrite de son intention :

a) soit de refuser d'accorder ou de renouveler l'inscription;

b) soit de suspendre ou de révoquer l'inscription;

c) soit d'assortir l'inscription ou le renouvellement de conditions que l'auteur de la demande ou la personne inscrite n'a pas acceptées.

Contenu de l'avis

(2) L'avis d'intention énonce les motifs de la mesure envisagée et indique que l'auteur de la demande ou la personne inscrite a droit à une audience devant le Tribunal, à la condition de poster ou de remettre au registrateur et au Tribunal, dans les 15 jours qui suivent la signification de l'avis, une demande écrite d'audience.

Signification

(3) L'avis d'intention est signifié à l'auteur de la demande ou à la personne inscrite conformément à l'article 38.

Aucune demande d'audience

(4) Si l'auteur de la demande ou la personne inscrite ne demande pas d'audience conformément au paragraphe (2), le registrateur peut donner suite à son intention.

Audience

(5) Si une audience est demandée, le Tribunal doit en tenir une. Il peut, par ordonnance, enjoindre au registrateur de donner suite à son intention ou substituer son opinion à la sienne et il peut assortir son ordonnance ou l'inscription de conditions.

Parties

(6) Le registrateur, l'auteur de la demande ou la personne inscrite et les autres personnes que le Tribunal précise sont parties à l'instance visée au présent article.

Radiation volontaire

(7) Le registrateur peut radier une inscription à la demande écrite de la personne inscrite. Dans ce cas, le présent article ne s'applique pas à la radiation.

Maintien jusqu'au renouvellement

(8) Si, dans le délai prescrit ou, à défaut, avant l'expiration de son inscription, la personne inscrite en demande le renouvellement et verse les droits exigés, son inscription est réputée conserver son effet, selon le cas :

a) jusqu'à ce que le renouvellement soit accordé;

b) si le registrateur lui signifie son intention de ne pas accorder le renouvellement, jusqu'à l'expiration du délai imparti pour demander une

audience ou, si une audience est demandée, jusqu'à ce que le Tribunal rende son ordonnance.

Effet immédiat

(9) Même si la personne inscrite appelle d'une ordonnance du Tribunal en vertu de l'article 11 de la *Loi de 1999 sur le Tribunal d'appel en matière de permis*, l'ordonnance entre en vigueur immédiatement; toutefois, le Tribunal peut surseoir à son exécution jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'appel.

Suspension immédiate

13. (1) Si le registrateur a l'intention de suspendre ou de révoquer une inscription en vertu de l'article 12 et qu'il estime qu'il est dans l'intérêt public de le faire, il peut, par ordonnance, la suspendre provisoirement.

Application

(2) L'ordonnance prévue au paragraphe (1) entre en vigueur immédiatement et, si une audience est demandée en vertu de l'article 12, expire 15 jours après la réception de la demande écrite à cet effet par le Tribunal; toutefois, si l'audience a débuté pendant ce délai, celui-ci peut proroger la date d'expiration jusqu'à sa conclusion.

Exigences : signification de la demande d'audience

14. (1) La demande d'audience visée aux articles 12 et 13 est suffisamment signifiée si elle est remise à personne ou envoyée par courrier recommandé au registrateur et au Tribunal.

Idem

(2) Si la signification est faite par courrier recommandé, elle est réputée faite le troisième jour qui suit la date de la mise à la poste.

Autres modes

(3) Malgré le présent article, le Tribunal peut, relativement à une affaire portée devant lui, ordonner un autre mode de signification.

Demande ultérieure

15. La personne dont l'inscription est refusée ou révoquée ou à qui est refusé le renouvellement de son inscription ne peut présenter une nouvelle demande d'inscription que si les conditions suivantes sont réunies :

a) le délai prescrit pour présenter une nouvelle demande s'est écoulé depuis le refus, la révocation ou le refus du renouvellement;

b) il y a de nouvelles preuves ou des preuves supplémentaires ou il est évident que des circonstances importantes ont changé.

Plaintes

16. (1) Le courtier ou l'agent immobilier, à la demande écrite du registrateur saisi d'une plainte à son sujet, fournit promptement au registrateur les renseignements qu'il demande concernant la plainte.

Demande

(2) La demande indique la nature de la plainte.

Marche à suivre

(3) Le registrateur traite les plaintes de la manière prescrite et, conformément aux renseignements reçus :

a) soit donne au courtier ou à l'agent immobilier un avertissement écrit portant que des mesures pourront être prises à son égard s'il poursuit l'activité qui a donné lieu à la plainte;

b) soit exige que le courtier ou l'agent immobilier suive d'autres cours de formation;

c) soit prend les mesures prévues aux alinéas a) et b);

d) soit renvoie l'affaire, en totalité ou en partie, au comité de discipline;

e) soit prend une mesure prévue à l'article 11, sous réserve de l'article 12;

f) soit ne prend aucune mesure.

Inspection

17. (1) Le registrateur ou la personne qu'il désigne par écrit peut, à toute heure raisonnable, pénétrer dans les locaux commerciaux d'une personne inscrite, sauf toute partie des locaux utilisée comme logement, et les inspecter pour, selon le cas :

a) s'assurer que la présente loi et les règlements sont observés;

b) traiter une plainte visée à l'article 16.

Pouvoirs de l'inspecteur

(2) La personne qui fait une inspection :

a) a le droit d'avoir libre accès à l'argent, aux objets de valeur, aux documents et aux dossiers pertinents de la personne en cause;

b) peut recourir aux dispositifs ou systèmes de stockage, de traitement ou d'extraction des données utilisés pour exploiter un commerce à cet endroit en vue de produire un document ou un dossier sous forme lisible;

c) peut, après avoir donné un récépissé à cet effet, prendre tout document ou dossier afin d'en tirer des copies, mais doit ensuite les rendre promptement à la personne en cause.

Identification

(3) La personne qui fait une inspection produit sur demande une preuve de son autorité.

Aide obligatoire

(4) Quiconque est tenu de produire un document ou un dossier à l'inspecteur lui fournit, sur demande, l'aide qui est raisonnablement nécessaire, notamment en recourant à un dispositif ou système de stockage, de traitement ou d'extraction des données pour les produire sous forme lisible.

Interdiction de faire entrave

(5) Nul ne doit faire entrave à l'inspecteur qui fait une inspection, ni retenir, dissimuler ou détruire de l'argent, des objets de valeur, des documents ou des dossiers pertinents.

Admissibilité des copies

(6) La copie d'un document ou d'un dossier qui est certifiée conforme à l'original par un inspecteur est admissible en preuve au même titre que l'original et a la même valeur probante.

Inspection : personnes non inscrites

(7) Si le registrateur a des motifs raisonnables de croire qu'une personne non inscrite agit à titre de courtier ou d'agent immobilier, un inspecteur qu'il nomme peut, à toute heure raisonnable, pénétrer dans les locaux commerciaux de cette personne, sauf toute partie des locaux utilisée comme logement, et les inspecter pour déterminer si elle contrevient ou non à l'article 4 ou 5.

Pouvoirs de l'inspecteur

(8) Les paragraphes 19 (2), (3) et (5) à (14) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à l'inspecteur et à l'inspection visés au paragraphe (7) de la même manière qu'ils s'appliquent à un enquêteur et à une enquête visés à cet article, sauf que les résultats de l'inspection sont communiqués au registrateur.

Instances disciplinaires

18. (1) Est constitué un comité de discipline qui, conformément à la procédure prescrite, connaît de la question de savoir si un courtier ou un agent immobilier n'a pas agi d'une façon professionnelle au sens du code de déontologie qu'établit le ministre.

Comité d'appel

(2) Est constitué un comité d'appel qui est saisi, conformément à la procédure prescrite, des appels des décisions du comité de discipline.

Composition

(3) La composition du comité de discipline et du comité d'appel ainsi que le mode de nomination de leurs membres sont ceux prescrits.

Décision

(4) Si le comité de discipline décide en application du paragraphe (1) qu'un courtier ou un agent immobilier n'a pas agi de façon professionnelle, il peut, par ordonnance :

a) exiger que le courtier ou l'agent immobilier suive d'autres cours de formation;

b) imposer l'amende qu'il estime appropriée, laquelle ne peut dépasser 25 000 $ ou, si elle est inférieure, la somme prescrite, que le courtier ou l'agent immobilier doit payer à l'organisme d'application désigné ou au ministre des Finances si aucun organisme d'application n'a été désigné;

c) suspendre ou différer l'imposition d'une peine pour la durée et aux conditions qu'il fixe;

d) fixer et imposer les dépens que le courtier ou l'agent immobilier doit payer à l'organisme d'application désigné ou au ministre des Finances si aucun organisme d'application n'a été désigné.

Appel

(5) Une partie à l'instance disciplinaire peut appeler de la décision du comité de discipline devant le comité d'appel.

Consultation par le public

(6) Les décisions du comité de discipline et du comité d'appel sont mises à la disposition du public de la manière prescrite.

Enquête du directeur

19. (1) Le directeur peut nommer un ou plusieurs enquêteurs chargés de mener une enquête s'il a des motifs raisonnables de croire, sur la foi d'une déclaration faite sous serment, qu'une personne, selon le cas :

a) a contrevenu à la présente loi ou aux règlements;

b) a commis une infraction au *Code criminel* (Canada) ou à une loi d'une compétence législative qui a trait à son aptitude à se faire inscrire aux termes de la présente loi.

Rôle de l'enquêteur

(2) L'enquêteur détermine s'il a été contrevenu à la présente loi ou aux règlements ou s'il a été commis une infraction et communique le résultat de l'enquête au directeur.

Pouvoirs

(3) Aux fins de l'enquête, l'enquêteur peut s'enquérir de choses, notamment de l'argent, des objets de valeur, des documents et des dossiers de la personne en cause, les examiner et faire ce qui suit :

a) après avoir produit son acte de nomination, pénétrer à toute heure raisonnable dans les locaux commerciaux de la personne, sauf toute partie des locaux utilisée comme logement, et examiner les choses pertinentes notamment l'argent, les objets de valeur, les documents et les dossiers;

b) recourir aux dispositifs ou systèmes de stockage, de traitement ou d'extraction des données utilisés pour exploiter un commerce à cet endroit en vue de produire un document ou un dossier sous forme lisible;

c) enquêter, pourvu qu'ils soient pertinents, sur les négociations, les transactions, les prêts et les emprunts faits par cette personne, pour son compte ou s'y rapportant, et sur les choses ou les biens dont elle-même ou une personne qui agit pour son compte a fait l'acquisition ou a disposé.

Idem

(4) Pour l'application du présent article, l'enquêteur est investi des pouvoirs conférés à une commission aux termes de la partie II de la *Loi sur les enquêtes publiques*, laquelle partie s'applique à l'enquête comme s'il s'agissait d'une enquête menée en vertu de cette loi.

Entrave

(5) Nul ne doit faire entrave à l'enquêteur qui mène une enquête en vertu du présent article, ni retenir, dissimuler ou détruire des choses pertinentes, notamment de l'argent, des objets de valeur, des documents ou des dossiers.

Aide

(6) Quiconque est tenu de produire un document ou un dossier à l'enquêteur lui fournit, sur demande, l'aide qui est raisonnablement nécessaire, notamment en recourant à un dispositif ou système de stockage, de traitement ou d'extraction des données pour les produire sous forme lisible.

Mandat de perquisition

(7) Sur demande sans préavis de l'enquêteur, un juge de paix peut délivrer un mandat qui autorise l'enquêteur qui y est nommé à pénétrer dans les lieux qui y sont précisés et à exercer les pouvoirs précisés au paragraphe (3) s'il est convaincu, sur la foi d'une dénonciation faite sous serment, qu'il existe des motifs raisonnables de croire que des choses pertinentes, notamment de l'argent, des objets de valeur, des documents ou des dossiers, se trouvent dans un bâtiment, logement, réceptacle ou endroit.

Tentative d'entrée non nécessaire

(8) Le mandat peut être délivré, que l'entrée prévue à l'alinéa (3) a) ait eu lieu ou non.

Heure de l'exécution

(9) L'entrée a lieu entre le lever et le coucher du soleil, à moins que le mandat ne précise le contraire.

Expiration du mandat

(10) Le mandat délivré en vertu du présent article précise sa date d'expiration, qui ne doit pas tomber plus de 30 jours après sa délivrance. Toutefois, un juge de paix peut reporter la date d'expiration d'au plus 30 jours sur demande sans préavis de l'enquêteur nommé sur le mandat.

Utilisation de la force

(11) L'enquêteur nommé sur le mandat peut recourir à toute la force nécessaire pour l'exécuter et faire appel à des agents de police pour qu'ils l'aident à le faire.

Enlèvement de choses

(12) L'enquêteur qui mène une enquête peut, après avoir donné un récépissé à cet effet, et afin de les examiner et d'en tirer des copies, prendre les choses pertinentes, notamment des documents ou des dossiers, y compris des disques de stockage des données ou d'autres dispositifs d'extraction des données en vue de produire un document ou un dossier sous forme lisible, mais il doit ensuite les rendre dans un délai raisonnable.

Admissibilité

(13) La copie d'un document ou d'un dossier qui est certifiée conforme à l'original par un enquêteur est admissible en preuve au même titre que l'original et a la même valeur probante.

Experts

(14) Le ministre ou le directeur peut nommer un expert chargé, selon le cas :

a) d'examiner les choses, notamment les objets de valeur, documents ou dossiers, qui sont obtenues en application du présent article;

b) d'aider à produire un document ou un dossier sous forme lisible au moyen de tout dispositif ou système de stockage, de traitement ou d'extraction des données.

Rapport

20. À la demande du ministre, le directeur lui fait parvenir un rapport d'enquête complet.

Confidentialité

21. (1) Quiconque exerce des pouvoirs ou des fonctions qui se rapportent à l'application de la présente loi et des règlements est tenu au secret à l'égard de ce dont il prend connaissance à ce titre, sauf, selon le cas :

a) dans la mesure où l'exige l'application de la présente loi et des règlements, y compris toute instance introduite en vertu de la présente loi;

b) à l'égard de son avocat;

c) avec l'assentiment de la personne en cause.

Témoignage

(2) Quiconque est visé au paragraphe (1) ne doit pas être tenu de témoigner dans une instance civile relativement à un renseignement obtenu dans l'exercice des fonctions que lui attribue la présente loi, sauf dans une instance introduite en vertu de celle-ci.

Ordonnance de blocage

22. (1) Si les conditions énoncées au paragraphe (2) sont réunies, le directeur peut, par écrit :

a) soit ordonner à la personne qui est le dépositaire ou qui a le contrôle de fonds en fiducie ou de biens d'un courtier, d'un ancien courtier, d'un agent immobilier ou d'un ancien agent immobilier de les retenir;

b) soit ordonner à un courtier, à un ancien courtier, à un agent immobilier ou à un ancien agent immobilier de s'abstenir de retirer des fonds en fiducie ou des biens des mains de la personne qui en est le dépositaire ou qui en a le contrôle;

c) soit ordonner à un courtier, à un ancien courtier, à un agent immobilier ou à un ancien agent immobilier de détenir en fiducie pour les personnes qui y ont droit les fonds en fiducie ou les biens de clients ou d'autres personnes.

Conditions

(2) Le directeur peut prendre une ordonnance en vertu du paragraphe (1) s'il l'estime opportun pour la protection des clients d'un courtier, d'un ancien courtier, d'un agent immobilier ou d'un ancien agent immobilier et que, selon le cas :

a) une enquête sur le courtier, l'ancien courtier, l'agent immobilier ou l'ancien agent immobilier a été entreprise en vertu de l'article 19;

b) des instances criminelles ou des instances relatives à une contravention à une loi ou à un règlement ont été ou sont sur le point d'être introduites contre un courtier, un ancien courtier, un agent immobilier ou un ancien agent immobilier et qu'elles se rapportent au commerce à l'égard duquel il est ou était inscrit ou en découlent.

Restriction

(3) Dans le cas d'une banque ou d'une société de prêt ou de fiducie, l'ordonnance prise en vertu du paragraphe (1) ne s'applique qu'aux bureaux et succursales qui y sont précisés.

Soustraction de biens

(4) Le directeur peut consentir à soustraire un fonds en fiducie ou un bien particulier à l'application de l'ordonnance ou la révoquer en totalité.

Exception

(5) Le paragraphe (1) ne s'applique pas si le courtier, l'ancien courtier, l'agent immobilier ou l'ancien agent immobilier dépose auprès du directeur, de la manière et selon le montant qu'il détermine :

a) soit un cautionnement personnel accompagné d'une garantie accessoire;

b) soit un cautionnement d'un assureur titulaire d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur les assurances* qui l'autorise à faire souscrire de l'assurance de cautionnement et de l'assurance contre les détournements;

c) soit un cautionnement d'un garant accompagné d'une garantie accessoire.

Présentation d'une requête au tribunal

(6) Peut présenter une requête à un juge de la Cour supérieure de justice pour qu'il soit statué sur la disposition d'un fonds en fiducie ou d'un bien :

a) soit une personne qui a reçu une ordonnance prise en vertu du paragraphe (1), si elle a un doute quant à son application à un fonds en fiducie ou à un bien;

b) soit une personne qui revendique un intérêt sur un fonds en fiducie ou un bien visé par l'ordonnance.

Avis

(7) Après avoir pris l'ordonnance, le directeur peut enregistrer au bureau d'enregistrement immobilier compétent un avis indiquant qu'une enquête visée à l'alinéa (2) a) a été entreprise ou que des instances visées à l'alinéa (2) b) ont été ou sont sur le point d'être introduites et que l'enquête ou les instances peuvent toucher des biens-fonds de la personne mentionnée dans l'avis. L'avis a le même effet que l'enregistrement d'un certificat d'affaire en instance, sauf que le directeur peut le révoquer ou le modifier par écrit.

Requête en annulation ou en radiation

(8) Le courtier, l'ancien courtier, l'agent immobilier ou l'ancien agent immobilier visé par l'ordonnance prise en vertu du paragraphe (1), ou le titulaire d'un intérêt sur le bien-fonds à l'égard duquel un avis a été enregistré en vertu du paragraphe (7), peut, par voie de requête, demander au Tribunal l'annulation de tout ou partie de l'ordonnance ou la radiation de tout ou partie de l'enregistrement.

Décision du Tribunal

(9) Le Tribunal décide de la requête après la tenue d'une audience et, s'il conclut que l'ordonnance ou l'enregistrement n'est pas en totalité ou en partie nécessaire pour protéger les clients du requérant ou les autres titulaires d'intérêts sur le bien-fonds ou que l'ordonnance ou l'enregistrement porte indûment atteinte aux intérêts d'autres personnes, il peut annuler l'ordonnance ou radier l'enregistrement, en totalité ou en partie. Le requérant, le directeur et les autres personnes que désigne le Tribunal sont parties à l'instance tenue devant celui-ci.

Présentation d'une requête au tribunal

(10) Si le directeur a pris une ordonnance en vertu du paragraphe (1) ou a enregistré un avis en vertu du paragraphe (7), il peut présenter une requête à un juge de la Cour supérieure de justice, qui peut donner des directives ou rendre une ordonnance quant à la

disposition des fonds en fiducie, des biens ou des biens-fonds visés par l'ordonnance ou l'avis.

Avis non exigé

(11) Le directeur peut présenter une requête en vertu du présent article sans en aviser qui que ce soit.

Compte en fiducie

23. (1) Chaque courtier tient un compte en fiducie dans une banque mentionnée à l'annexe I ou II de la *Loi sur les banques* (Canada), une société de prêt ou de fiducie, une caisse, telle que la définit la *Loi de 1994 sur les caisses populaires et les credit unions*, ou à la Caisse d'épargne de l'Ontario, où sont déposées les sommes qui lui sont confiées en fiducie, dans le cadre de son commerce, pour le compte d'autrui. Le courtier garde ces sommes séparées de ses propres fonds ou de ceux de la société en nom collectif ou en commandite, le cas échéant. Il ne peut user de ces sommes que conformément aux dispositions de la fiducie.

Divulgation

(2) Le courtier divulgue entièrement et clairement à la personne qui dépose des sommes en fiducie ses droits à l'égard des intérêts courus.

Intérêts

(3) Sauf disposition contraire d'un contrat, les intérêts sur les sommes détenues en fiducie visées au paragraphe (1) s'y rattachent.

Droit incertain

(4) Si le courtier détient des sommes en fiducie pendant deux ans et qu'il ne peut être établi qui y a droit ou que cela ne peut précisé avec certitude, il les verse :

a) à l'organisme d'application désigné en vertu de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs* à l'égard de l'application du présent article;

b) si aucun organisme d'application n'est ainsi désigné, au ministre des Finances.

Sommes détenues en fiducie non revendiquées

(5) Si un courtier détient des sommes en fiducie pendant un an après la date à partir de laquelle la personne pour qui il les détient y a droit et que cette personne est introuvable, il les verse :

a) à l'organisme d'application désigné en vertu de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs* à l'égard de l'application du présent article;

b) si aucun organisme d'application n'est ainsi désigné, au ministre des Finances.

Démarche pour trouver la personne qui a droit aux sommes

(6) Le ministre des Services aux consommateurs et aux entreprises ou l'organisme d'application, selon le cas, fait des démarches raisonnables pour trouver la personne qui a droit aux sommes versées aux termes du paragraphe (5).

Paiement

(7) S'il reçoit des sommes aux termes du paragraphe (4) ou (5), le ministre des Finances ou l'organisme d'application les verse à la personne qui y a droit.

Remise d'un avis de changement au registrateur

24. (1) Le courtier avise par écrit le registrateur, dans les cinq jours, de ce qui suit :

a) le changement de son adresse aux fins de signification;

b) le changement de dirigeants ou d'administrateurs dans le cas d'une personne morale ou d'une société en nom collectif ou en commandite;

c) le début ou la fin de l'emploi d'un agent immobilier ou du mandat découlant de sa nomination ou de l'autorisation qui lui a été accordée, ainsi que leur date.

Idem

(2) L'agent immobilier avise par écrit le registrateur, dans les cinq jours, de ce qui suit :

a) le changement de son adresse aux fins de signification;

b) le début ou la fin de son emploi auprès d'un courtier ou du mandat découlant de sa nomination par celui-ci ou de l'autorisation que celui-ci lui a accordée, ainsi que leur date.

Application

(3) Le registrateur est réputé avoir été avisé à la date de réception effective de l'avis ou, si celui-ci est envoyé par la poste, à la date de mise à la poste.

États financiers

(4) Sur demande du registrateur qu'a approuvée le directeur, le courtier dépose un état financier qui indique les points précisés par le registrateur, est signé par le courtier responsable et est certifié par une personne titulaire d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur la comptabilité publique*.

Confidentialité

(5) Les renseignements contenus dans l'état financier déposé aux termes du paragraphe (4) sont confidentiels. Nul ne doit, sauf dans l'exercice normal de ses fonctions, communiquer ces renseignements ni permettre l'accès à l'état financier.

Inscription exigée pour intenter une action

25. Est irrecevable l'action en recouvrement d'une commission ou d'une autre rémunération pour des services rendus relativement à une opération immobilière, sauf si à l'époque où ces services ont été rendus, le demandeur était inscrit ou était dispensé de l'inscription aux termes de la présente loi. Le tribunal peut surseoir à l'action sur motion présentée à cet effet.

Exploitation du commerce à titre de propriétaire unique

26. (1) Le courtier qui exploite son commerce seul et non par l'entremise d'une personne morale le fait en son nom et ne doit pas utiliser quelque description ou autre moyen qui donnerait lieu de croire qu'il exploite ce commerce avec d'autres personnes ou par l'entremise d'une personne morale.

Exception

(2) Malgré le paragraphe (1), l'associé qui reste ou l'associé survivant peut exploiter le commerce sous la raison sociale de la société d'origine s'il divulgue sur les circulaires, lettres à en-tête et annonces utilisées relativement à son commerce le fait qu'il en est le propriétaire unique.

Avis d'inscription exigé

27. Nul courtier ou agent immobilier ne doit mener d'opérations immobilières avant d'avoir reçu du registrateur un avis écrit de son inscription.

Personnes non inscrites

28. Nul ne doit, directement ou indirectement, se faire passer pour un courtier ou un agent immobilier sans être inscrit à ce titre.

Restrictions : employés

29. (1) Nul courtier ne doit, selon le cas :

a) employer ou engager l'agent immobilier d'un autre courtier pour mener des opérations immobilières, ni permettre à cet agent immobilier d'agir pour son compte;

b) employer ou engager une personne non inscrite pour mener des opérations immobilières, ni permettre à cette personne d'agir pour son compte;

c) verser une commission ou une autre rémunération à la personne visée à l'alinéa a) ou b).

Exception

(2) Le présent article n'a pas pour effet d'empêcher un courtier d'employer, d'engager ou de rémunérer quiconque est inscrit ou agréé à titre de courtier ou à un titre équivalent dans une autre compétence législative, relativement à une opération qui y est effectuée.

Restrictions : agents immobiliers

30. Nul agent immobilier ne doit mener des opérations immobilières pour le compte d'un courtier, sauf si ce dernier, selon les dossiers du registrateur, est son employeur. Nul agent immobilier n'a droit à une commission ou à une autre rémunération, ni ne doit en accepter une, de qui que ce soit, pour avoir mené des opérations immobilières, sauf de la part du courtier qui est inscrit comme son employeur.

Déclaration : intérêt

31. (1) Nul courtier ou agent immobilier ne doit, directement ou indirectement, acquérir pour son compte, notamment par achat, location à bail ou échange, un intérêt sur un bien immeuble en vue de la revente, ni faire d'offre à cet effet, à moins d'avoir remis au vendeur une déclaration écrite selon laquelle il a la qualité de courtier ou d'agent immobilier, selon le cas, et à moins que le vendeur n'ait accusé réception de la déclaration par écrit.

Renseignements : cas où le bien est inscrit

(2) Si le bien immeuble qui fait l'objet de la déclaration que le courtier ou l'agent immobilier doit remettre aux termes du paragraphe (1) est inscrit auprès du courtier ou, dans le cas de l'agent immobilier, auprès du courtier qui l'emploie, ou l'a nommé pour mener des opérations immobilières ou qui l'a autorisé à ce faire, la déclaration comprend :

a) d'une part, la divulgation complète de tous les faits, dont il a connaissance, qui influent ou influeront sur la valeur de revente du bien immeuble;

b) d'autre part, les détails des négociations menées ou de la convention conclue par le courtier ou l'agent immobilier ou pour son compte, en vue de la

disposition, notamment par vente, échange ou location à bail, d'un intérêt sur le bien immeuble en faveur d'une autre personne.

Interdiction de rompre le contrat

32. (1) Nul courtier ou agent immobilier ne doit inciter une partie à une convention de vente ou de location d'un bien immeuble à la rompre dans le but d'en conclure une nouvelle.

Commission

(2) Sauf du consentement écrit du vendeur, nul courtier n'a le droit de demander que celui-ci lui verse une commission à l'égard d'une opération immobilière si, à la connaissance du courtier, le bien immeuble fait l'objet d'une convention d'inscription exclusive encore en cours conclue avec un autre courtier.

Date de la signature

(3) L'agent immobilier et le courtier font tous les efforts raisonnables pour que quiconque signe une convention d'inscription ou une convention de vente ou de location d'un bien immeuble y indique la date de sa signature.

Faux renseignements

33. Nulle personne inscrite ne doit falsifier ou aider à falsifier des renseignements ou des documents ayant trait à une opération immobilière, ni inciter une autre personne à le faire ou à aider à le faire, ni le lui conseiller.

Communication de faux renseignements

34. Nulle personne inscrite ne doit fournir ou aider à fournir des renseignements ou des documents faux ou trompeurs ayant trait à une opération immobilière, ni inciter une autre personne à le faire ou à aider à le faire, ni le lui conseiller.

Type prohibé de commission

35. (1) Nul courtier ou agent immobilier ne doit demander ou conclure un arrangement qui lui assure le versement d'une commission ou de toute autre rémunération fondée sur l'écart entre le prix de vente inscrit d'un bien immeuble et le prix de vente véritable. Le courtier ou l'agent immobilier n'a pas non plus le droit de retenir une commission ou autre rémunération calculée sur cette base.

Barème de commissions et de rémunération

(2) La commission ou l'autre rémunération payable à un courtier relativement à une opération immobilière constitue soit une somme convenue, soit un pourcentage convenu du prix de vente ou du loyer, selon le cas. À défaut d'un accord à cet effet, le taux de la commission, ou autre barème ou montant de rémunération, est celui qui a cours dans la localité où est situé le bien immeuble.

Publicité mensongère

36. Nulle personne inscrite ne doit faire d'assertions fausses, mensongères ou trompeuses dans une annonce, une circulaire, une brochure ou un document semblable concernant les opérations immobilières.

Ordonnance du registrateur : publicité mensongère

37. (1) Si le registrateur a des motifs raisonnables de croire qu'un courtier ou un agent immobilier fait une assertion fausse, mensongère ou trompeuse dans une annonce, une circulaire, une brochure ou un document semblable, il peut, selon le cas :

a) soit ordonner la cessation de l'utilisation de ces documents;

b) soit ordonner au courtier ou à l'agent immobilier de retirer l'assertion ou de publier une correction de même importance que l'original;

c) soit ordonner à la fois la cessation visée à l'alinéa a) et le retrait ou la correction visé à l'alinéa b).

Procédure

(2) L'article 12 s'applique, avec les adaptations nécessaires, à une ordonnance visée au présent article de la même manière qu'à l'intention du registrateur de refuser une inscription.

Effet

(3) L'ordonnance du registrateur entre en vigueur immédiatement; toutefois, le Tribunal peut surseoir à son exécution jusqu'à ce qu'elle devienne définitive.

Approbation préalable

(4) Si le courtier ou l'agent immobilier n'appelle pas de l'ordonnance visée au présent article ou que le Tribunal confirme l'ordonnance dans sa version originale ou modifiée, le courtier ou l'agent immobilier, à la demande du registrateur et pendant la période prescrite, soumet à son approbation toute assertion faite dans une annonce, une circulaire, une brochure ou un document semblable avant sa publication.

Signification

38. (1) L'avis ou l'ordonnance dont la présente loi exige la remise ou la signification sont suffisamment remis ou signifiés s'ils sont remis à personne ou envoyés par courrier recommandé à leur destinataire.

Signification réputée

(2) Si la signification est faite par courrier recommandé, elle est réputée faite le troisième jour qui suit la date de la mise à la poste, à moins que le destinataire ne démontre qu'en toute bonne foi, il n'a reçu l'avis ou l'ordonnance qu'à une date

ultérieure par suite d'une absence, d'un accident, d'une maladie ou pour toute autre cause indépendante de sa volonté.

Exception

(3) Malgré les paragraphes (1) et (2), le Tribunal peut, relativement à une affaire portée devant lui, ordonner un autre mode de signification.

Droits

39. (1) Le ministre peut, par arrêté, fixer les droits qui sont payables aux termes de la présente loi à l'égard de l'inscription, du renouvellement de l'inscription, du dépôt tardif et d'autres questions administratives.

Exception

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas si un organisme d'application a été désigné en vertu de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs* à l'égard de l'application de la présente loi.

Ordonnance de ne pas faire

40. (1) Si le directeur est d'avis qu'une personne ne se conforme pas à une disposition de la présente loi, des règlements ou d'une ordonnance prise ou rendue en vertu de la présente loi, il peut, malgré les sanctions imposées dans ce cas et les autres droits que possède cette personne, demander, par voie de requête, à un juge de la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance lui enjoignant de se conformer à cette disposition. Le juge peut rendre l'ordonnance demandée ou toute autre ordonnance qu'il estime juste.

Appel

(2) Il peut être appelé de l'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (1) devant la Cour divisionnaire.

Infraction

41. (1) Est coupable d'une infraction quiconque, selon le cas :

a) fournit de faux renseignements, soit dans une demande ou une requête présentée en vertu de la présente loi, soit dans une déclaration ou un rapport qu'exige la présente loi;

b) ne se conforme pas à une ordonnance prise ou rendue ou à une directive donnée en vertu de la présente loi, ou à une autre exigence prévue sous son régime;

c) contrevient à la présente loi ou aux règlements pris en application de celle-ci.

Personnes morales

(2) Est coupable d'une infraction le dirigeant ou l'administrateur d'une personne morale qui omet de prendre les précautions raisonnables pour empêcher la personne morale de commettre une infraction prévue au paragraphe (1).

Peines

(3) Le particulier qui est déclaré coupable d'une infraction à la présente loi est passible d'une amende maximale de 50 000 $ et d'un emprisonnement maximal de deux ans moins un jour ou d'une seule de ces peines. La personne morale qui est déclarée coupable d'une infraction à la présente loi est passible d'une amende maximale de 250 000 $.

Prescription

(4) Est irrecevable l'instance introduite en vertu du paragraphe (1) plus de deux ans après que les faits sur lesquels elle se fonde sont venus à la connaissance du directeur pour la première fois.

Ordonnance : indemnité ou restitution

42. (1) Le tribunal qui déclare une personne coupable d'une infraction à la présente loi peut, en plus de toute autre peine, lui ordonner de verser une indemnité ou d'effectuer une restitution.

Cas où l'assureur a payé

(2) Si une ordonnance est rendue en faveur d'une personne en vertu du paragraphe (1) et qu'un assureur lui a déjà versé une indemnité ou a déjà effectué la restitution en sa faveur, la personne à qui il est ordonné de verser l'indemnité ou d'effectuer la restitution remet la somme à l'assureur.

Défaut de paiement d'amende

43. (1) En cas de défaut de paiement, depuis au moins 90 jours, d'une amende payable par suite d'une déclaration de culpabilité relative à une infraction à la présente loi, le directeur peut divulguer à une agence de renseignements sur le consommateur le nom de la personne en défaut, le montant de l'amende et la date à laquelle elle est devenue en défaut de paiement.

Paiement effectué

(2) Lorsque l'amende divulguée à l'agence de renseignements sur le consommateur est acquittée, le directeur en informe l'agence dès que possible par la suite.

Déclaration admissible en preuve

44. Est admissible, dans une instance, en preuve comme preuve, en l'absence de preuve contraire, des faits qui y sont relatés, sans qu'il soit nécessaire d'établir la qualité

du directeur ou l'authenticité de sa signature, la déclaration qui se présente comme étant attestée par lui et qui a trait à l'un ou l'autre des faits suivants :

a) l'inscription ou la non-inscription d'une personne;

b) le dépôt ou l'absence de dépôt d'un document qui doit ou peut être déposé auprès du registrateur;

c) la date à laquelle ont été portés à la connaissance du directeur les faits sur lesquels l'instance est fondée;

d) toute autre question qui se rapporte à l'inscription ou à la non-inscription de personnes ou au dépôt ou à l'absence de dépôt de renseignements.

Liste des personnes inscrites

45. Le registrateur peut dresser, publier et diffuser la liste des personnes inscrites aux termes de la présente loi.

Règles

46. (1) Le ministre peut, par règle :

a) traiter de la protection des consommateurs dans les domaines qui se rapportent aux opérations immobilières et que prescrit le lieutenant-gouverneur en conseil;

b) établir ou incorporer par renvoi un code de déontologie pour l'application du paragraphe 18 (1);

c) régir la compétence et la procédure de tout comité constitué en application de la présente loi.

Délégation

(2) Malgré le paragraphe 3 (4) de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*, le ministre peut déléguer par écrit au conseil d'administration de l'organisme d'application désigné le pouvoir d'établir, sous réserve de son approbation, certaines ou la totalité des règles visées au présent article.

Approbation

(3) Le ministre peut approuver ou refuser d'approuver les règles, mais il ne doit les approuver que s'il estime qu'elles ont été établies conformément au processus de consultation et aux critères énoncés dans l'accord d'application visé au paragraphe 4 (1)

de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs.*

Révocation

(4) Le ministre peut révoquer par écrit la délégation faite en vertu du présent article, mais cette révocation n'entraîne pas celle des règles, qui demeurent valides et qu'il peut modifier ou révoquer.

Incompatibilité

(5) Les règlements que prend le lieutenant-gouverneur en conseil en application de l'article 47 l'emportent sur toute règle incompatible établie en vertu du présent article.

Règlements

47. (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

a) soustraire une personne, une catégorie de personnes ou une catégorie d'opérations à l'application d'une disposition de la présente loi ou des règlements;

b) traiter des demandes d'inscription ou de renouvellement d'inscription, et prescrire les conditions de l'inscription;

c) prescrire des exigences en matière de formation liées à l'inscription, établir des domaines de spécialisation, prescrire des exigences en matière de formation différentes pour chaque domaine et établir un processus d'agrément à l'égard d'un domaine de spécialisation;

d) régir la spécialisation dans le cas des courtiers inscrits qui sont des personnes morales;

e) désigner une entité comme organisme chargé d'élaborer les exigences en matière de formation et d'agréer les établissements ou les programmes d'agrément des spécialistes;

f) déterminer ce qui constitue un «intérêt important» pour l'application de l'article 9;

g) traiter des exigences en matière de sûreté financière qui s'appliquent aux courtiers et aux agents immobiliers inscrits, y compris exiger qu'ils fournissent un cautionnement, qu'ils soient assurés ou qu'ils disposent de garanties accessoires, et prescrire la réalisation de cautionnements, la disposition du produit et les autres conditions relatives aux exigences en matière de sûreté financière;

h) s'il est exigé que les courtiers ou les agents immobiliers inscrits soient assurés, prescrire la somme minimale assurée par le contrat qu'ils souscrivent et prescrire les assureurs auprès de qui ils doivent souscrire l'assurance;

i) traiter des documents, dossiers et comptes en fiducie que doivent tenir les courtiers inscrits, notamment la manière de les tenir et l'endroit où les tenir;

j) prescrire les responsabilités du courtier responsable;

k) prescrire la marche à suivre et d'autres questions relatives aux plaintes présentées en vertu de l'article 16;

l) traiter des inspections prévues à l'article 17 et des enquêtes prévues à l'article 19;

m) régir la composition du comité de discipline et du comité d'appel ainsi que le mode de nomination de leurs membres;

n) traiter de la manière dont les décisions du comité de discipline et du comité d'appel sont mises à la disposition du public et de la fréquence à laquelle elles le sont;

o) modifier la manière dont un avis visé au paragraphe 22 (7) est enregistré par suite des changements technologiques ou électroniques survenus dans le mode de dépôt de documents au bureau d'enregistrement immobilier;

p) prescrire les renseignements qui doivent être fournis au registrateur;

q) exiger que tout renseignement précisé soit appuyé d'un affidavit;

r) prescrire la forme et le contenu de la liste des personnes inscrites que le registrateur peut dresser et régir sa diffusion;

s) réglementer les activités des courtiers et des agents immobiliers inscrits, y compris :

(i) prescrire les renseignements qui doivent être divulgués au cours d'une opération immobilière,

(ii) établir la façon dont les comptes en fiducie sont liquidés à la fin de l'inscription d'un courtier,

(iii) réglementer la publicité, les conventions d'inscription et les déclarations ou promesses visant à inciter à l'achat, à la vente ou à l'échange d'un bien immeuble,

(iv) prescrire les conditions qui doivent être réunies pour qu'une commission puisse être exigée ou perçue,

(v) prescrire les déclarations qui doivent être fournies à l'égard d'une opération immobilière, leur contenu, la façon de les fournir, les circonstances dans lesquelles elles ne sont pas exigées et les conséquences du défaut de les fournir,

(vi) établir les obligations qu'un courtier ou un agent immobilier a après l'acceptation d'une offre de vente, d'achat, d'échange ou de location, y compris de location à bail, d'un bien immeuble;

t) prescrire les exigences qui doivent être remplies pour qu'un agent immobilier ou un courtier puisse représenter plus d'une partie dans une opération, y compris déterminer ce qui constitue un mandat double et les renseignements qui doivent être divulgués aux parties effectives ou éventuelles à l'opération;

u) prescrire les domaines à l'égard desquels le ministre peut établir des règles en vertu de l'article 46;

v) exiger que tout renseignement exigé en vertu de la présente loi se présente sous la forme qu'approuve le directeur, le registrateur ou le ministre, selon ce que précisent les règlements;

w) prescrire tout ce que la présente loi mentionne comme étant prescrit.

Portée

(2) Les règlements pris en application du présent article peuvent avoir une portée générale ou particulière et traiter différemment des catégories différentes de courtiers, d'agents immobiliers ou d'opérations.

ABROGATION ET MODIFICATION D'AUTRES LOIS

48. La *Loi sur le courtage commercial et immobilier*, telle qu'elle est modifiée, est abrogée.

49. L'article 10 de la *Loi sur les pratiques de commerce* est abrogé.

50. (1) L'alinéa 2 d) de la *Loi sur les agences de recouvrement* est modifié par substitution de «*Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*» à «*Loi sur le courtage commercial et immobilier*».

(2) L'article 15 de la Loi est abrogé.

51. L'article 17 de la *Loi sur les renseignements concernant le consommateur* est abrogé.

52. L'article 11 de la *Loi de 1999 sur le Tribunal d'appel en matière de permis* est modifié par substitution de «*Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*» à «*Loi sur le courtage commercial et immobilier*».

53. La *Loi sur le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises* est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Enquêtes

5.1 (1) Le ministre peut, par arrêté, nommer une personne pour mener une enquête sur toute question relative à une loi dont l'application lui a été confiée et que prescrivent les règlements.

Pouvoirs et obligations

(2) La personne nommée présente un rapport au ministre sur le résultat de son enquête et, aux fins de celle-ci, est investie des pouvoirs conférés à une commission aux termes de la partie II de la *Loi sur les enquêtes publiques,* laquelle partie s'applique à l'enquête comme s'il s'agissait d'une enquête menée en vertu de cette loi.

Règlements

(3) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, prescrire des lois pour l'application du paragraphe (1).

54. (1) L'alinéa 2 b) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* est modifié par substitution de «*Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*» à «*Loi sur le courtage commercial et immobilier*».

(2) Le paragraphe 4 (4) de la Loi est modifié par substitution de «*Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*» à «*Loi sur le courtage commercial et immobilier*».

55. L'article 12 de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles* est abrogé.

56. L'annexe de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*, telle qu'elle est modifiée par l'article 46 de l'annexe E du chapitre 15 des Lois de l'Ontario de 1998 et par l'article 46 du chapitre 16 des Lois de l'Ontario de 2000, est modifiée de nouveau par substitution de «*Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*» à «*Loi sur le courtage commercial et immobilier*».

57. La disposition 3 du paragraphe 14 (2) de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto* est abrogée et remplacée par ce qui suit :

3. La *Loi de 2001 sur le courtage commercial et immobilier*.

58. L'article 18 de la *Loi sur les agences de voyages* est abrogé.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Entrée en vigueur

59. La présente loi entre en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation.

ISBN 0-77941624-4

07/2001 – 0.35M

©Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2001